



## **QORTI TAL-APPELL**

### **IMĦALLFIN**

**ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO  
(President)  
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA  
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

**Seduta ta' nhar il-Ħamis, 9 ta' Frar, 2023.**

**Numru 14**

**Rikors numru 170/07/2 MCH**

**Townsquare Sliema Limited (C-16082)**

**v.**

**Mario u Josephine konjugi Difesa, u b'digriet tal-11 ta' Marzu 2015 l-atti tal-kawża ġew trasfużi f'isem l-istess Mario Difesa b'ħala l-eredi tal-konvenuta Josephine Difesa li mietet fil-mori tal-kawża**

**Il-Qorti:**

1. Rat ir-rikors ġuramentat li ressqet is-socjetà attrici fis-16 ta' Frar, 2007, li jaqra hekk:

"1. ir-rikorrenti bieġħet lill-konvenuti l-appartament bin-numru 116 (Residence 1), Townsquare Seafront, Qui Si Sana Place, Sliema, kif ukoll garaxx bin-

numru 20 sottostanti għall-imsemmi appartament, skond kuntratt ta' bejgħ datat is-7 ta Lulju 2004, hawn anness bħala Dok. TL1;

2. il-kuntratt immarkat Dok. TL1 jiregola l-proċess ta' ħlas dovut lir-rikorrenti għall-bejgħ tal-imsemmija appartament u garaxx lill-intimati;

3. l-intimati naqqsu milli jħallsu l-bilanċ tal-prezz dovut skond il-kuntratt immarkat Dok. TL1, liema bilanċ jammonta għal għoxrin elf u erba' mitt Lira Maltin (Lm20,400). Skond il-klawsola 4.1.3(b) tal-kuntratt immarkat Dok. TL1, l-imsemmi bilanċ ta' prezz kellu jithallas fi żmien tletin (30) jum min-notifika tal-'Final Completion Certificate', liema 'Final Completion Certificate' hawn anness bħala Dok. TL2 kien ġie notifikat lill-intimati fl-1 ta' Frar 2006;

4. dan l-aġir jikkostitwixxi ksur tal-kuntratt immarkat Dok. TL1, senjatament, iżda mhux limitatament, tal-artikolu 4.1.3(b) tal-kuntratt immarkat Dok. TL1;

5. il-konvenuti ġew interpellati permezz ta' żewġ ittri, datati l-24 ta Lulju 2006 hawn annessa bħala Dok. TL3, u d-9 ta' Awwissu 2006 hawn annessa bħala Dok. TL4, sabiex iħallsu l-imsemmi bilanċ dovut, iżda l-istess intimati baqgħu inadempjenti;

6. l-imsemmi direttur tas-soċjetà rikorrenti jaf personalment b'dawn il-fatti kollha.

Jgħidu għalhekk l-intimati għaliex, għar-raġunijiet premessi, din l-Onorabbli Qorti ma għandiex:

I. tiddeċiedi u tiddikjara li l-bilanċ ta' għoxrin elf u erba' mitt lira Maltin (Lm20,400) huwa dovut lir-rikorrent skond il-kuntratt immarkat Dok. TL1;

II. tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju jħallsu l-bilanċ dovut lir-rikorrenti.

Bl-ispejjeż, u bl-interessi ai termini tal-klawżola 4.2 tal-kuntratt immarkat Dok. TL1, kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni".

## 2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti li in forza tagħha eċċepew illi:

"1. Illi l-ebda ammont ma hu dovut lis-soċjetà rikorrenti peress illi l-kuntratt tas-7 ta April 2004 tal-bejgħ "tale quale in shell form" tal-appartament numru 116 (Residence 1, sixth floor), Townsquare Seafront, Qui-Si-Sana, Sliema, kif ukoll tal-garaxx bin-numru 20 sottostanti għall-imsemmi appartament (Klawsoli 3.1.1, 3.1.2, 3.2 tad-Dok. "TL1" unit mar-rikors promotorju) u li jinkludi l-Appalt tax-Xogħlijiet anċillari li kellhom jiġu eżegwiti u kompletati sal-15 ta' Jannar 2006 mis-soċjetà rikorrenti skond il-lista ta' speċifikazzjonijiet Dok. "D" anness mal-kuntratt imsemmi (hawn unit u markat Dok. "MD1"), kollox bil-prezz komplessiv ta Lm204,000 għadhom mhux kompletati jew ma sarux "to a high

standard of workmanship and in terms of local building custom" (Klawsola 3.1.1, 3.1.2, 3.2, 4.1.1, u 5.2 tad-Dok. "TL1").

2. Illi l-"final completion certificate" datat l-1 ta' Frar 2006 (Dok. TL2" unit marrikors promotorju) ma għandhux mis-sewwa u nħareġ b'mod abużiv u illegali. Illi kif ser jirriżulta aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża x-xogħlijiet fuq il-blokk kienu għadhom għaddejnin, anki sa ftit ġimgħat ilu, u kien għad fadal diversi xogħlijiet ulterjuri xi jsiru, apparti li ċerti xogħlijiet ma sarux "to a high standard of workmanship" kif fuq ingħad, u għalhekk l-istess ċertifikat ma għandhux jitqies li jeżisti.

3. Illi skond iċ-Ċertifikat datat il-11 ta' Ottubru 2006 rilaxxjat mill-Perit Arkitett Tancred Mifsud huwa ndika dawk ix-xogħlijiet li ma sarux skond is-sengħa u l-arti u "to a high standard of workmanship and in terms of local building customs" (Dok. "MD2" hawn unit).

4. Illi inoltre l-esponenti għandhom jieħdu ammont superjuri għal dak reklamat mis-soċjeta rikorrenti, u dana bħala ħlas ta' penali ta' mitt lira Maltin (Lm100) kuljum bħala dewmien fl-eżekuzzjoni tal-appalt "to a high standard of workmanship" sa żmien 30 ġurnata bħala "cure period" wara l-15 ta' Jannar 2006, u dana skond it-termini tal-istess kuntratt (ara Klawsola 5.2 tal-Kuntratt Dok. "TL1").

5. Illi l-esponenti qed jipprevalixxu ruħhom mill-azzjoni ttentata mis-soċjetà rikorrenti u qed jintavolaw kontrotalba sabiex "inter alia" jirrikonvenzjonaw lis-soċjetà rikorrenti għal eżeguzzjoni tax-xogħlijiet li ma sarux "to a high standard of workmanship and in terms of of local building custom" skond il-kuntratt, għall-ħlas tal-penali, u għall-kanċellament tal-ipoteki gravanti l-fondi in vendita.

6. Salv il-preżentata ta' risposta ulterjuri skond il-liġi".

3. Rat it-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti li in forza tagħha stqarrew u talbu:

"1. Illi permezz ta' kuntratt datat is-sebgha ta' Lulju tas-sena elfejn u erbgħa (07/0712004) fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Abela, is-soċjetà attriċi rikonvenuta bieghet lill-esponenti "tale quale in shell form" l-appartament numru 116 (Residence 1, sixth floor), Townsquare Seafront, Qui-Si-Sana, Sliema, kif ukoll il-garaxx bin-numru 20 sottostanti għall-imsemmi appartament (Klawsoli 3.1.1, 3.1.2, u 3.2 tal-Kuntratt Dok. "TL1" anness mar-Rikors promotorju), u kif ukoll intrabtu li jeżegwixxu appalt ta' xogħlijiet anċillari li kellhom jiġu eżegwiti u kompletati mill-istess soċjetà rikonvenuta skond il-lista ta' speċifikazzjonijiet Dok. "D" anness mal-kuntratt Dok. "TL1" (hawn unit u markat Dok. "MD1").

2. Illi dan l-appalt kellu jiġi eżegwit sal-15 ta Jannar 2006 "to a high standard of workmanship and in terms of local building custom" (Ara Klawsola 5.2 tad-Dok. "TL1").

3. Illi l-prezz komplessiv kemm tal-appartament u l-garaxx "in shell form" u kif ukoll tal-appalt tax-xogħlijiet anċillari kien bil-prezz komplessiv ta' Lm204,000 li minnhom l-esponenti ġia ħallsu s-somma ta' u baqgħalhom biss il-bilanċ ta' għoxrin elf u erba' mitt lira Maltin (Lm20,400) li kellhom jitħallsu fi żmien tletin ġurnata minn notifika tal-"Final Completion Certificate" .

4. Illi s-soċjetà rikonvenuta obligat ukoll ruħha skond it-termini tal-istess kuntratt illi fl-eventwalita li hija tittardja fil-kompletazzjoni tal-appalt tax-xogħlijiet anċillari oltre t-terminu pre-stabbilit ta' tnejn u erbghin (42) xahar mill-ħmistax ta' Lulju tas-sena elfejn u tnejn (15/07/2002) u jgħaddu wkoll tletin ġurnata bħala "cure period" u s-soċjetà rikonvenuta tibqa' nadempjenti (b'kollox allura sal-15 ta Jannar 2006) li tħallas penali lill-esponenti ta' mitt lira Maltin (Lm100) kuljum sakemm tirrimedja u dana mingħajr il-ħtieġa tal-ebda formalita, ġudizjarja jew xorta oħra (Klawsola 5.2 tad-Dok. "TL1").

5. Illi ġara li x-xogħol in ġenerali fuq il-blokk tal-appartamenti waqa lura u s-soċjetà rikonvenuta bdiet tgħaġġel ix-xogħlijiet bil-konsegwenza li spiċċat tagħmel xogħol ħażin kemm għal dak li għandu x'jaqsam max-xogħlijiet anċillari li obligat ruħha teżegwixxi skond l-ispeċifikazzjonijiet tad-Dok. "D" anness mal-kuntratt Dok. "TL1".

6. Illi s-sidien tal-appartamenti, fosthom l-intimati rikonvenjenti, kif intebħu bil-problemi li kienu qed jirrinfaċċjaw, għamlu diversi laqgħat mad-dirigenti tas-soċjetà rikonvenuta u mal-periti tagħha sabiex joġġezzjonaw magħha għax-xogħlijiet ħżiena ossia mhux skond is-sengħa u l-arti u b'mod ta' kaf kaf li kienu qed isiru fil-blokka. Illi dawn il-laqgħat però kienu bla suċċess.

7. Illi ġara illi lejn l-aħħar ta' Jannar 2006 u cioè ġimgħatejn wara li s-soċjetà rikonvenuta kienet obligat ruħha li tikkompleta x-xogħlijiet imsemmija, dawn ix-xogħlijiet kienu għadhom fi stat diżastruż u kien għad fadal ħafna x'jsir. Mhux biss iżda jingħad illi x-xogħol li kien laħaq sar kellu "in parte" jinqala u jsir mill-ġdid peress li kien sar ħażin u mhux skond il-livell għoli ta' finishing li kienet intrabet bih is-soċjetà rikonvenuta.

8. Illi ġara illi fl-1 ta' Frar 2006, meta, kif fuq intqal, kien għad hemm diżastru fil-blokk imsemmi u kien għad jonqos ħafna xogħol x'jsir, l-esponenti rikonvenjenti flimkien mas-sidien l-oħra tal-blokk, sorprendentement irċevew il-"Final Completion Certificate" (Dok. "TL2" unit mar-Rikors promotorju) ffirmat mill-Perit inkarigat mis-soċjetà rikonvenuta u dan iċċertifika l-blokk bħala mibni in konformita mal-permessi tal-MEPA u bħala lest għall-abitazzjoni billi x-xogħlijiet anċillari kollha li kellhom isiru fil-partijiet komuni/pubbliċi kienu ġew kompletati, meta dana fil-verità ma kienx minnu għax ma kienx jirrifletti s-sitwazzjoni attwali ta' dak iż-żmien.

9. Illi għalhekk l-imsemmi "Final Completion Certificate" qatt ma setgħa nħareġ u dan għar-raġuni sempliċi li x-xogħlijiet mhux talli ma kienux lesti imma talli

dawk li kienu lesti ma sarux skond is-sengħa u l-arti u aktar ukoll talli l-materjal użati u l-biebin u l-aperturi kif ukoll il-galleriji tal-ħadid fomiti, fost affarijiet oħra, ma laħqux mal-ispefikazzjonijiet li ntrabtet li tipprovdi s-soċjetà rikonvenuta "to a high standard of workmanship and in terms of local building custom" ai termini tal-kuntratt.

10. Illi għalhekk dan il-"Final Completion Certificate" maħruġ mill-Perit tas-soċjeta rikonvenuta ma għandhux mis-sewwa u ġie rilaxxjat b'mod abużiv u illegali għax ma jirrispekkjax il-verità kif kienet is-sitwazzjoni dak in-nhar li nħareġ.

11. Illi tant kemm ix-xogħlijiet ma kienux tlestew u għadhom mhux kornpletati li anki sa ftit ġimgħat ilu s-soċjetà rikonvenuta kienet għadha għaddejja bix-xogħlijiet biex jitlestew u jirranġaw fejn jistgħu x-xogħlijiet ħżiena li saru.

12. Illi l-esponenti nkarigaw Perit ta' fiduċja tagħhom, il-Perit Tancred Mifsud, u b'ċertifikat rilaxxjat minnhu fil-11 ta' Ottubru 2006 (Dok. "MD2" hawn unit) huwa ndika x-xogħlijiet li ma sarux skond is-sengħa u l-arti u "to a high standard of workmanship" li għalih l-esponenti rikonvenjenti ħallsu l-"belli liri".

Għaldaqstant l-esponenti rikonvenjenti jitolbu bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti jogħgobha:-

1. Tiddikjara illi x-xogħlijiet anċillari li kellha teżegwixxi s-soċjetà attriċi rikonvenuta ma sarux "to a high standard of workmanship and in terms of local building custom" kif intrabtet li tagħmel skond il-kuntratt kemm fl-appartament u l-garaxx imsemmija u kif ukoll fil-partijiet pubbliċi tal-blokk.

2. Tikkundanna lis-soċjetà rikonvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju li jogħgobha tipprefegġilha dina l-Onorabbli Qorti teżegwixxi, taħt id-direzzjoni ta' Periti nominandi, dawk ix-xogħlijiet li ma sarux minnha "to a high standard of workmanship" skond il-kuntratt.

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-esponenti rikonvenjenti jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha li hemm bżonn sabiex il-blokk ikun "to a high standard of workmanship and in terms of local building custom" u dana a spejjeż tas-soċjetà konvenuta u taħt id-direzzjoni tal-istess Periti nominandi.

4. Tiddikjara illi l-"Final Completion Certificate" maħruġ fl-1 ta' Frar 2006 ma jirriskejjax il-verità attwali li kienet teżisti dak iż-żmien u konsegwentement ħareġ b'mod abużiv u illegali u għalhekk għandu jitqies li qatt ma eżista.

5. Tillikwida l-penali ta' mitt lira Maltin (Lm100) kuljum kalkolata mill-15 ta' Jannar 2006 sa dik il-ġurnata li s-soċjetà rikonvenuta teżegwixxi x-xogħlijiet "to a high standard of workmanship" skond il-kuntratt.

6. Tikkundanna lis-soċjetà rikonvenuta tħallas lill-esponenti rikonvenjenti dik is-somma hekk likwidata in linea ta' penali.

7. Tordna l-kancellament tal-privileġġ speċjali u ipoteka speċjali u ġenerali skritti kontra l-esponenti.

8. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv u kuraturi sabiex jirrapprezentaw l-eventwali kontumaċi fuq l-att relattiv.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà attriċi rikonvenuta ngunta minn issa għas-subizzjoni”.

4. Rat ir-risposta tas-soċjetà attriċi għat-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti

li in forza tagħha eċċepiet illi:

“1. Fl-ewwel lok, is-soċjetà rikorrenti rikonvenzjonata tgħid li l-azzjoni tentata mill-intimati rikonvenzjonanti mhix azzjoni permessa mill-liġi u s-soċjetà rikorrenti rikonvenzjonata għandha għalhekk tiġi liberata mid-domandi fir-rikors rikonvenzjonali;

2. Fit-tieni lok, iżda mingħajr preġudizzju għall-ewwel risposta, is-soċjetà rikorrenti rikonvenzjonata tgħid li fi kwalunkwe każ l-intimati rikonvenzjonanti kellhom, biex jitolbu kwalunkwe rimedju fir-rigward tal-kwistjonijiet sollevati fir-rikors rikonvenzjonali, jirrifjutaw l-appartament kieku riedu jqajjmu l-kwistjonijiet li qed iqajjmu issa jew jitolbu riduzzjoni tal-prezz fil-mument tal-konsenja, u billi dan ma sarx l-intimati rikonvenzjonanti rrinunzjaw għal tali dritt;

3. Fit-tielet lok, mingħajr preġudizzju għall-ewwel żewġ risposti, is-soċjetà rikorrenti rikonvenzjata tgħid li l-*Final Completion Certificate* (Dok. 'TL2' anness mar-rikors ġuramentat tas-soċjetà rikorrenti rikonvenzjonata) huwa vinkolanti kontrattwalment fuq il-partijiet u mhux soġġett għall-iskrutinju ta' dina l-Onorabbli Qorti;

4. Fir-raba lok, mingħajr preġudizzju għall-ewwel tliet risposti, is-soċjetà rikorrenti rikonvenzjata tgħid li x-xogħlijiet li obligat ruħha tagħmel ai termini tal-kuntratt ta' bejgħ datat 7 ta' Lulju 2004 (Dok. 'TL1' anness mar-rikors ġuramentat tas-soċjetà rikorrenti rikonvenzjonata) (il-"Kuntratt") saru skond kif kienet obbigata.

5. Fil-ħames lok, mingħajr preġudizzju għall-ewwel erba risposti, is-soċjetà rikorrenti rikonvenzjata tgħid illi l-penali ta' mitt lira maltin (Lm100) kuljum kalkolata mill-15 ta' Jannar 2006 sa dik il-ġurnata li s-soċjetà rikorrenti rikonvenuta teżegwixxi x-xogħlijiet *to a high standard of workmanship* skond il-Kuntratt mihiex dovuta għaliex (i) kif spjegat iktar l-isfel f'din ir-risposta ix-xogħlijiet in kwistjoni kellhom jitlestu sal-15 ta' Frar 2006, u mhux il-15 ta' Jannar 2006; (ii) tali xogħlijiet tlestew sal-aħħar ta' Jannar 2006 kif rifless fil-*Final completion Certificate* li nħareġ fl-1 ta' Frar 2006; u (iii) tali xogħlijiet ġew ikkompletati *to a high standard of workmanship* skond il-Kuntratt.

6. Fis-sitt lok, mingħajr preġudizzju għall-ewwel ħames risposti, is-soċjetà rikorrenti rikonvenzjonata tgħid illi ma tistax bl-ebda mod tintrabat l-obbligazzjoni tal-intimati rikonvenzjonanti naxxenti mill-artikolu 4.1.3(b) tal-Kuntratt, u cioè l-ħlas tal-bilanċ ta' prezz fi żmien tletin jum mill-ħruġ tal-*Final Completion Certificate*, ma kwalunkwe kwistjonijiet, li mhumiex konċessi, li jistgħu jqajmu l-istess intimati rikonvenzjonanti fir-rigward tax-xogħlijiet abbażi ta' liema nħareġ tali ċertifikat. Konsegwentement, in-nuqqas ta' ħlas tal-bilanċ tal-prezz u tal-interessi jikkomporta ksur tal-kundizzjonijiet kontrattwali li bihom intrabtu l-intimati rikonvenzjonanti.

#### Il-fatti

1. Il-fatti materjali fir-rikors rikonvenzjonali li magħhom is-soċjetà rikorrenti rikonvenzjonata taqbel huma s-segwenti:

a. Dawk dikjarati fl-ewwel paragrafu tar-rikors rikonvenzjonali;

b. Dawk dikjarati fit-tieni paragrafu tar-rikors rikonvenzjonali;

2. Apparti mill-fatti surriferiti, ir-rikors rikonvenzjonali jikkonsisti f'fatti mhux korretti u/jew mhux espressi fil-kuntest proprju tagħhom;

3. Il-fatti materjali fir-rikors rikonvenzjonali li magħhom is-soċjetà rikorrenti rikonvenzjonata ma taqbilx huma s-segwenti:

a. Dawk dikjarati fit-tielet paragrafu tar-rikors rikonvenzjonali, stante li appartu l-bilanċ ta' għoxrin elf u erba mitt lira Maltin (Lm20,400) (fir-rigward ta' liema bilanċ mhemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet li dan kellu jitħallas fi żmien tletin ġurnata minn notifika tal-*"Final Completion Certificate"*), l-intimati rikonvenzjonanti għandhom iħallsu wkoll l-interessi ai termini tal-klawżola 4.2 tal-Kuntratt;

b. Dawk dikjarati fir-raba paragrafu tar-rikors rikonvenzjonali, stante li l-ħlas tal-penali ta' mitt lira Maltin (Lm100) kulljum ai termini tal-klawżola 5.2 tal-Kuntratt mhuwiex dovut ladarba x-xogħlijiet anċillari tlestew skond l-ispeċifikazzjonijiet stipulati fid-*Document D* anness mal-Kuntratt (Dok. "MD1" anness mar-rikors rikonvenzjonali) ("*Document D*") u nħareġ il-*Final Completion Certificate* li skond l-imsemmija klawżola kellu jiddetermina d-data ta' kompletazzjoni ta' tali xogħlijiet. L-imsemmi ċertifikat inħareġ qabel fil-fatt ma skada t-terminu li minnu l-obbligazzjoni li titħallas tali penali setgħet tibda tiddekorri. Għal kull buon fini, qed jiġi ċċarat illi l-obbligazzjoni tas-soċjeta rikorrenti rikonvenzjonata li tħallas l-imsemmija penali jekk, kif mhux konċess, l-imsemmija xogħlijiet anċillari ma tlestew fil-ħin, jista' biss jiskatta mill-15 ta' Frar 2006, u mhux mill-15 ta' Jannar 2006 kif erronjament premiss mill-intimati rikonvenzjonanti (ara wkoll il-paragrafu (e)(l) ta' din ir-risposta);

c. Dawk dikjarati fil-ħames paragrafu tar-rikors rikonvenzjonali, stante li s-soċjetà rikorrenti rikonvenzjonata fl-ebda mument ma kellha bżonn tgħaġġel xi xogħlijiet li kellhom isiru minnha skond l-ispeċifikazzjonijiet

stipulati fid-*Document D*, u jekk xejn f'adett il-passi neċessarji sabiex tfeġġeg lis-sidien tal-appartamenti sabiex iftittxu jlestu l-intern tal-appartamenti rispettivi tagħhom (li kienu n-xtraw b'hal *shell*) minhabba li dewmien min-naħa tagħhom seta konsegwentement jikkawża dewmien lis-soċjetà rikorrenti rikonvenzjonata biex tlesti x-xogħlijiet li obligat ruħha li tipprovi skond il-Kuntratt. Ix-xogħlijiet li kellhom isiru ai termini tal-Kuntratt, inkluż ix-xogħlijiet anċillari mniżżla fid-*Document D*:(i) saru sal-aħħar ta' Jannar 2006; u (ii) saru sew u skond il-livelli rikjesti mill-Kuntratt, tant illi kif diġà intqal, fl-1 ta Frar 2006 inħareġ il-Final Completion Certificate skond kif premiss fl-artikolu 5.2 tal-Kuntratt;

d. Dawk dikjarati fis-sitt paragrafu tar-rikors rikonvenzjonali, stante li għalkemm huwa minnu li saru xi laqgħat ma wħud mir-residenti, ma kien hemm l-ebda ammissjoni mid-dirigenti tas-soċjetà rikorrenti rikonvenzjonata jew mill-*Project Manager* u/jew il-Perit appuntati minnha fir-rigward tal-ilmenti li ġew diskussi;

e. Dawk dikjarati fis-sitt paragrafu tar-rikors rikonvenzjonali, stante li:

(I) it-terminu għall-kompletazzjoni tax-xogħlijiet in kwistjoni ma kienx il-15 ta Jannar 2006 iżda il-15 ta' Frar 2006, għaliex kif premiss fil-klawżola 5.2, flimkien mat-tnejn u erbgħin xahar mid-data tal-iffirmar tal-Kuntratt (il-15 ta' Lulju tas-sena elfejn u tnejn (15/07/2002)), iridu jiżdiedu wkoll t-tletin (30) ġurnata *cure period* kif spjegat fil-klawżola 5.2 tal-Kuntratt, li b'hekk iwassal għat-terminu fuq indikat tal-15 ta' Frar 2006;

(II) mingħajr preġudizzju għall-paragrafu (e)(I) ta din ir-risposta, lejn l-aħħar ta Jannar 2006 ix-xogħol li kienet obligata tagħmel is-soċjetà rikorrenti rikonvenzjonata kien tlesta, tant li kif intqal iktar kmieni f'din ir-risposta, fl-1 ta' Frar 2006 inħareġ il-*Final Completion Certificate*, u *per di piu'*, sa mill-bidu tas-sena 2006, kien hemm min kien diġà beda jokkupa l-appartament tiegħu.

(III) mingħajr preġudizzju għall-paragrafi (e)(I) u (e)(II) ta din ir-risposta fir-rigward ta' xogħlijiet li l-intimati rikonvenzjonanti jħossu li għad kellhom isiru sal-aħħar ta' Jannar 2006, is-soċjetà rikorrenti rikonvenzjonata tixtieq iżżid is-segwent:

i. Ix-xogħlijiet li kienu qed isiru dak iż-żmien ma kienux jikkonċernaw ix-xogħlijiet anċillari mniżżla fid-*Document D* (salv għall-proċess ta' *snagging* imsemmi fil-paragrafu (e)(III)(iii) ta din ir-risposta), iżda xogħlijiet li kien għad fadallhom isiru fl-appartamenti individwali responsabbiltà tas-sidien individwali;

ii. Jekk fuq ordni tal-Perit imqabbad mis-soċjetà rikorrenti rikonvenzjonanti inqala xi xogħol wara li sar, dan kien sabiex jiġi żgurat li tali xogħol kien konformi mal-ispeċifikazzjonijiet stipulati fil-Kuntratt - sinjal ċar li l-Perit mqabbad mis-soċjetà rikorrenti rikonvenzjonata ma kienx dispot jaċċetta xogħol medjokri jew xogħol li ma kienx sar skond l-imsemmija speċifikazzjonijiet;



iii. Mill-aħħar ta' Jannar 2006 '1 quddiem, kien għad fadal biss li jiġu kkorreguti l-irqaqat, kif solitament isir fil-proċess ta' *Post Completion Works*, jew *snagging* - proċess tipiku f'kull proġett ta' dan it-tip.

f. Dawk dikjarati fit-tmien paragrafu tar-rikors rikonvenzjonali, stante li l-blokk li fih jinsabu l-appartament u l-garaxx tal-intimati rikonvenzjonanti ġie fil-fatt mibni in konformita mal-permessi tal-MEPA (u sal-lum is-soċjetà rikorrenti rikonvenzjonata qatt ma ġiet interpellata mill-istess awtorita sabiex tiegħu xi passi sabiex tintlaħaq tali konformita) u kien lest għall-abitazzjoni sad-data tal-ħruġ tal-*Final Completion Certificate* (tant illi sa mill-bidu tas-sena 2006, kien hemm min kien diġà beda jokkupa l-appartament tiegħu, inklużi, għandu jiġi ppreċiżat, l-intimati rikonvenzjonanti). Kif diġà intqal iktar kmieni f'din ir-risposta, sa dak iż-żmien kien jonqos biss li jsir *snagging*, proċess li huwa tipiku f'proġetti ta' dan it-tip u li minħabba n-natura tiegħu jista jsir biss wara li x-xogħlijiet in kwistjoni (f'dan il-każ ix-xogħlijiet anċillari kollha li kellhom isiru fil-partijiet komuni/pubbliċi) kienu diġà ġew ikkompletati;

g. Dawk dikjarati fid-disa paragrafu tar-rikors rikonvenzjonali, stante li x-xogħlijiet kienu tlestew, u, kif ser jiġi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawża, tali xogħlijiet (inklużi dawk imsemmija fid-disa paragrafu tar-rikors rikonvenzjonali) saru skond is-sengħa u l-arti u skond l-ispeċifikazzjonijiet tal-Kuntratt;

h. Dawk dikjarati fl-għaxar paragrafu tar-rikors rikonvenzjonali, stante li: (i) għar-raġunijiet suesposti il-*Final Completion Certificate* kien fil-fatt jirrispekja l-fatt li x-xogħlijiet in kwistjoni kienu ġew ikkompletati; u (ii) tali ċertifikat huwa vinkolanti kontrattwalment fuq il-partijiet;

i. Dawk dikjarati fil-ħdax-il paragrafu tar-rikors rikonvenzjonali, stante li jekk kien hemm xogħlijiet li għad kellhom jiġu ffinalizzati wara l-ħruġ tal-*final Completion Certificate*, dawn huma jew xogħlijiet li kellhom isiru ġewwa l-appartamenti individwali fuq istruzzjonijiet u taħt ir-responsabbiltà tas-sidien tagħhom, jew l-aħħar reżidwi tal-proċess ta *snagging* li, kif intqal iktar kmieni f'din ir-risposta rikonvenzjonali, huwa proċess li inevitabbilment ikollu jgħaddi minnu kull proġett ta' din l-għamla u ta' dan il-volum;

4. Fir-rigward tat-tmax-il paragrafu tar-rikors rikonvenzjonali, kif ser jiġi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawża r-rapport imħejji mill-Perit ta' fiduċja tal-intimati rikonvenzjonanti (Dok. "MD2" anness mar-rikors rikonvenzjonali) bl-ebda mod ma juri li x-xogħlijiet ma sarux skond is-sengħa u l-arti u *to a high standard of workmanship*.

Mingħajr ebda preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, għall-finijiet ta din ir-risposta, is-soċjetà rikorrenti rikonvenzjonata tippreċiża s-segwent:

a. fl-ewwel lok, l-imsemmi Dok. MD2 mhuwiex konsistenti mal-pretensjonijiet imqajjma fir-rikors rikonvenzjonali, iżda bil-kuntrarju jsaħħaħ id-difiża mqajjma mis-soċjetà rikorrenti rikonvenzjonata li fiż-żmien meta

nħareġ il-*Final completion Certificate* x-xogħlijiet anċillari mnizzla fid-*Document D* kienu ġew ikkompletati skond l-ispeċifikazzjonijiet tal-Kuntratt. Dan għaliex, kif ampjament spjegat fil-paragrafi (e), (f) u (i) ta din ir-risposta (cioè illi l-proċess ta' *snagging* jiġi ttrattat *wara* li x-xogħlijiet ikunu ddikjarati kompluti), *wara* dak iż-żmien li fih inħareġ il-*Final Completion Certificate* kull ma kien għad fadallu jsir kien il-proċess ta' *snagging*, u, kif jirriżulta b'mod ċar mill-imsemmi Dok. MD2, il-lista ta' "xogħlijiet" li allegatament ma ġewx ikkompletati mis-soċjetà rikorrenti rikonvenzjonata mhuma xejn ħlief *snags*, cioè korrezzjonijiet ta' irqaqat fix-xogħlijiet (liema korrezzjonijiet tlestew *wara* l-ħruġ tal-*Final Completion Certificate* kif solitament isir);

b. fit-tieni lok, tant id-dikjarazzjoni tal-Perit ta fiduċja nkarigat mill-intimati rikonvenzjonanti (u partikolarment fejn jistqarr li "*the apartment, the garage and their relative common parts as fit for habitation and use respectively*") hija mingħajr fundament li, kif spjegat fil-paragrafu (f) ta din ir-risposta, sa mill-bidu tas-sena 2006, u cioè għaxar xhur qabel id-data tad-Dok. MD2, kien hemm min kien diġà beda jokkupa l-appartament tiegħu, inkluzi, kif ġie ppreċiżat, l-intimati rikonvenzjonanti li kienu ħatru l-imsemmi Perit sabiex jipprepara d-Dok. MD2;

c. fit-tielet lok, irid jiġi ppreċiżat illi parti sostanzjali tad-Dok. MD2 tikkonsisti f'talbiet li jinħarġu: ċertifikati fuq l-aperturi tal-aluminju, il-poġġamani tal-gallariji u l-materjal li ntuża biex jinħadmu, u x-xogħol fuq il-faċċata ta' *wara* (għal dawk li huma xogħlijiet li saru fl-appartament tal-intimati rikonvenzjonanti); u ċertifikati fuq iċ-ċirkolazzjoni tal-arja fil-garaxx u fuq is-*standby generator* (għal dawk li huma xogħlijiet li saru fil-partijiet komuni). Is-soċjetà rikorrenti rikonvenzjonata ma għandha l-ebda obbligu skond il-Kuntratt li toħroġ tali ċertifikati, u huwa għalhekk li dawn it-talbiet ġew miċħuda mis-soċjetà rikorrenti rikonvenzjonata. Il-kumpliment tal-punti msemmija fid-Dok. MD2 jirreferu għal *snags* (ara paragrafi (e), (f), (i) u 4(a) ta din ir-risposta) li kif indikat fil-paragrafu preċedenti ġew indirizzati *wara* l-ħruġ tal-*Final Completion Certificate*. Għal kull buon fini, is-soċjetà rikorrenti rikonvenzjonata tippreċiża illi parti sostanzjali ta' dawn is-*snags* ġew irraportati *wara* li l-blokk li fih jinsabu l-appartament u l-garaxx tal-intimati rikonvenzjonanti ġie mgħoddi lill-amministraturi appuntati mir-residenti tal-blokk permezz tal-*handover* tas-7 ta Marzu 2006, u fil-fatt l-imsemmija *snags* ma jidhrux fil-*condition report* tat-13 ta' Frar 2006 (li għalih issir referenza fid-Dok-MD2) imħejji mill-istess Perit li ħejja d-Dok. MD2.

Għaldaqstant, it-talbiet tal-intimati rikonvenzjonanti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess intimati rikonvenzjonanti".

5. Rat ir-rapporti li ressqu l-perit tekniku u l-periti perizjuri li ġew maħtura mill-Ewwel Qorti biex jeżaminaw il-materja u jfornu l-opinjoni tagħhom;

6. Rat is-sentenza li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Marzu, 2017, li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża billi:

i. Tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attriċi u tiddikjara lill-konvenut Mario Difesa debitur tas-soċjeta Townsquare Sliema Limited fis-somma ta' sebgħa u erbgħin elf, ħames mija u dsatax-il euro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€47,519.22) rappreżentanti bilanċ dovut ai termini tal-kuntratt tas-7 ta' Lulju, 2004; tikkundanna lill-konvenut Mario Difesa sabiex iħallas lil Townsquare Sliema Limited, il-bilanċ tal-prezz fl-ammont ta' sebgħa u erbgħin elf, ħames mija u dsatax-il euro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€47,519.22), bl-imgħax dekorribli mis-16 ta' Frar, 2007, data tal-preżentata tar-rikors ġuramentat, sal-ġurnata tal-ħlas effettiv;

ii. Tilqa t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti, limitatament kif ingħad u filwaqt li tiċhad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta rikonvenzjonata, tiddikjara li x-xogħlijiet anċillari miftehma ma sarux "to a high standard of workmanship and in terms of local building custom" kif maħsub fil-ftehim bejn il-partijiet, u tordna lill-istess soċjeta Townsquare Sliema Limited, sabiex twettaq ix-xogħlijiet rimedjali kollha, kif rakkomandati mill-periti addizzjonali, fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza, u li fin-nuqqas, il-konvenut jiġi awtorizzat iwettaq l-istess xogħlijiet skond il-kuntratt. Fi kwalunkwe każ, ix-xogħlijiet rimedjali għandhom jitwettqu taħt is-sorveljanza tal-perit Mario Cassar, dana a spejjeż tas-soċjeta rikonvenzjonata;

iii. Tordna lill-konvenut jiddepożita taħt l-awtorita ta' din il-Qorti, parti mis-somma li huwa ġie kkundannat iħallas bħala bilanċ tal-prezz, hawn fuq imsemmija fl-ammont ta' sitt elef euro (€6,000), dan bħala garanzija sabiex is-soċjeta Townsquare Sliema Limited tottempra ruħha ma' din is-sentenza li twettaq ix-xogħlijiet rimedjali fil-waqt u kif rakkomandat mill-periti tal-Qorti. L-imsemmija somma ta' sitt elef euro (€6,000) tkun tista' tiġi liberalment żbankata mis-soċjeta attriċi, ladarba l-perit Cassar jikkonferma li x-xogħlijiet rimedjali ġew kompletati a sodisfazzjon tiegħu. Fin-nuqqas tas-soċjeta attriċi, li twettaq ix-xogħlijiet rimedjali fiż-żmien mogħti lilha, il-konvenut ikun jista' jwettaq huwa stess l-imsemmija xogħlijiet, taħt is-sorveljanza tal-perit Cassar, bid-dritt li l-istess konvenut jiżbanka s-somma ta' sitt elef euro (€6,000);

iv. Tillikwida arbitrio boni viri u tordna lis-soċjeta Townsquare Sliema Limited tħallas lill-konvenut, il-penali ta' għaxart elef euro (€10,000), fuq liema somma ma għandu jiddekorri ebda imgħax u tordna li għandha ssir tpaċċija ta' dan l-ammont, mill-bilanċ tal-prezz dovut mill-konvenut lis-soċjeta attriċi;

v. Tiċhad il-bqija tat-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż kollha tal-kawża prinċipali għandhom jitħallsu mill-konvenut Mario Difesa, filwaqt li dawk relattivi għall-kontrotalba għandhom jitħallsu mis-soċjeta Townsquare Sliema Limited".

7. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Ikkunsidrat

Illi permezz ta din il-kawża, s-soċjeta attriċi Townsquare Sliema Limited qegħda titlob mingħand il-konvenuti konjugi Difesa, il-ħlas tal-bilanċ tal-prezz fl-ammont ta Lm20,400, (ekwivalenti għal €47,519.22) għall-bejgħ t'appartament numru 116, Residence 1, Townsquare Seafront, Qui Si Sana, Sliema u garaxx numru 20, sottostanti l-imsemmi appartament, skond il-klawsola 4.1.3(b) tal-kuntratt (fol. 4 et seq. tal-proċess) ta bejgħ datat 7 ta Lulju, 2004. Is-soċjeta attriċi tikkontendi illi l-“Final Completion Certificate” ġie debitament notifikat lill-intimati fl-1 ta Frar, 2006 (fol. 45) u li għalhekk il-bilanċ pretiż minnha kellu jitħallas fi żmien tletin jum min-notifika tiegħu. Tgħid ukoll li l-aġir tal-konvenuti jikkostitwixxi l-ksur tal-kuntratt. Għalhekk titlob il-ħlas tal-bilanċ, flimkien mal-imgħax ai termini tal-klawsola 4.2 tal-kuntratt, oltre l-ispejjeż.

Il-konvenuti laqgħu għall-pretensjonijiet attriċi billi jgħidu illi m'għandhom jagħtu ebda bilanċ lis-soċjeta attriċi, peress illi l-bejgħ tal-appartament kien jinkludi wkoll appalt ta xogħlijiet li kellhom jiġu eżegwiti sal-15 ta Jannar, 2006, skond lista ta speċifikazzjonijiet Dok. “D” (fol. 65), annessa mal-istess kuntratt ta bejgħ. Dawn ix-xogħlijiet jew ma ġewx kompletati jew ma sarux “to a high standard of workmanship and in terms of local building custom” u dan skond ċertifikat (fol. 66 et seq. tal-proċess) maħruġ mill-arkitett Tancred Mifsud inkarigat minnhom. Għalhekk skond il-konvenuti, il-“Final Completion Certificate” inħareġ b'mod abuziv, peress li ma jirriflettix is-sitwazzjoni reali ta meta nħareġ.

Inoltre l-konvenuti jressqu kontro-talba kemm għall-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet li ma sarux sew, kif ukoll għall-ħlas ta penali ta Lm100 kuljum hekk kif kontemplata fl-istess kuntratt, bħala dewmien fl-eżekuzzjoni tal-appalt “to a high standard of workmanship”, u għall-kancellament tal-ipoteki gravanti l-fond in kwistjoni.

Is-soċjeta rikonzonata permezz tar-risposta tagħha tiċhad il-pretensjonijiet tal-konvenuti rikonzonanti peress li tgħid li (i) l-azzjoni intentata mill-konvenuti mhix permessa fil-liġi; (ii) il-konvenuti kellhom jew jirrifjutaw l-appartament, jew jitolbu riduzzjoni fil-prezz fil-mument tal-konsenja u li fin-nuqqas huwa meqjus li rrinunzjaw għal dan id-dritt; (iii) il-“Final Completion Certificate” huwa vinkolanti kuntrattwalment bejn il-partijiet u mhux suġġett għall-iskrutinju tal-Qorti; (iv) hija wettqet x-xogħlijiet li obligat ruħha li tagħmel, skond kif kienet obligata; (v) ix-xogħlijiet in kwistjoni kellhom jitwettqu sal 15 ta Frar, 2006 u mhux sal-15 ta Jannar, 2006, liema xogħlijiet tlestew sal-aħħar ta Jannar, 2006, kif riflless fil-“Final Completion Certificate” u saru “to a high standard of workmanship” skond il-kuntratt; u (vi) in-nuqqas ta ħlas ta bilanċ ta prezz u l-interessi m'għandhomx jintrabtu ma kwistjonijiet oħra hekk kif jittantaw li jagħmlu l-konvenuti.

Għandu jingħad mal-ewwel illi kemm il-pretensjonijiet attriċi, kif ukoll dawk tal-konvenuti rikonvenzjonanti huma msejsa fuq il-kuntratt ta bejgħ tas-7 ta Lulju, 2004, fl-atti tan-Nutar Joseph Abela. Huma meqjusa rilevanti kemm il-klawsola 4.1.3b, kif ukoll 5.2 tal-kuntratt (fol. 25 u 26) li jipprovdu illi:

“4.1.3b. The sum of Lm20,400 (twenty thousand four hundred Maltese liri) (the Balance) shall be paid by the Purchaser who promises and undertakes to make such payment within thirty days from the date of service on the Purchaser of the Final Completion Certificate mentioned in Clause five point two (5.2) of this deed.

5.2 The Vendor promises and undertakes to execute and complete the Ancillary Works in accordance with and to the extent of the specifications shown on the Document annexed to this deed as Document ‘D’ to a high standard of workmanship and in terms of local building custom by not later than forty two (42) months from the fifteenth day of July of the year two thousand and two (15/7/2002) and the parties agree that the Ancillary Works shall be considered ready when the Architect issues a completion certificate under his signature and professional responsibility certifying that the Ancillary Works have been completed in terms of this deed and the completion date shall be the date indicated as such on the certificate - hereinafter called “the Final Completion Certificate”. The Vendor Company accepts that should it delay in completion of the said Ancillary Works, and thus exceed the period herein stated, it agrees to pay the Purchasers the sum of one hundred Malta liri (Lm100) per day for each day of default, following the termination of a thirty (30) day cure period and this for mere delay and without the need of any other formality, judicial or otherwise”.

Għalkemm tressqet xhieda voluminuża tal-kuntratturi li wettqu x-xogħlijiet fil-blokka in kwistjoni, kif ukoll ta dawk li ssuperviżjonaw l-istess xogħlijiet, ser issir referenza għall-fatti saljenti riżultanti mill-provi mressqa. Id-diżgwid bejn il-kontendenti fil-kawża jitratta prinċipalment il-“Final Completion Certificate”, maħruġ mill-perit Martin Xuereb għas-soċjeta attriċi, li fih jingħad:

“I, the undersigned architect and civil engineer hereby certify that the block of apartments known as Residence One of the Townsquare Seafront Project, has been built in compliance with MEPA permit PA 03404/02 and that it is now ready for occupation, since all ancillary works to the public areas have been completed”.

Fix-xhieda tiegħu (fol. 315) l-istess perit Xuereb jispjega li b’dan iċ-ċertifikat huwa ried ifisser li x-xogħlijiet kollha kienu twettqu u li l-post kien abitabbli, minkejja li kien hemm lista ta snags (lista ta xogħlijiet ta tiswija jew irfinituri) li kellhom jitwettqu.

Min-naħa tiegħu l-perit inkarigat mill-konvenut, Tancred Mifsud, ħareġ żewġ rapporti relatati mal-proprjeta in kwistjoni, l-ewwel wieħed datat 13 ta Frar, 2006 (fol. 297 et seq. tal-proċess), fejn jingħad minnu: “I certify that the apartment is still not fit for habitation since there is a snag list pending related to works in the common parts and remedial works to be carried out in the apartment.” Filwaqt li fit-tieni rapport datat 11 ta’ Ottubru, 2006, wara li jerga

jelenka lista ta affarijiet li ma jitqisux aċċettabbli peress li ma jirriflettux dak li kien miftiehem fil-kuntratt jew nuqqasijiet fix-xogħlijiet li ma sarux kif titlob is-sengħa u l-arti, jgħid li fil-fehma tiegħu, minħabba din l-isnag list, l-appartament u l-garaxx mhumiex “fit for habitation and use respectively” (fol. 68). Fix-xhieda tiegħu (fol. 353 et seq. tal-proċess) il-perit Mifsud jgħid ukoll li minħabba l-fatt li hemm numru ta kundizzjonijiet fil-permess 3404/2002 maħruġ, relatat mal-iżvilupp in kwistjoni, li mhumiex onorati, dan iwassal għall-konsegwenza li ma jistax jinħareġ il-Final Block Compliance Certificate mill-Awtorita ta Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA). Tiġi ċitata l-kundizzjoni numru 12 tal-permess (fol. 884) fejn jingħad li l-iżvilupp li fuqu nħareġ il-permess, ma jistax jintuża sakemm ma jkunx inħareġ il-Final Compliance (Completion) Certificate (fol. 617 et seq. tal-proċess). L-istess perit jesebixxi ritratti sabiex isostni d-difetti u l-problemi riskontrati minnu fil-proprijeta in kwistjoni. Dawn l-istess difetti u problemi jinsabu elenkati fl-affidavit (fol. 481) tal-konvenut. Difesa in kontro-eżami jixhed li daħal joqgħod fl-appartament għall-ħabta ta Mejju, 2006, wara li nħareġ iċ-ċertifikat tal-perit Xuereb u li f’dak iż-żmien kien għad hemm il-kuntratturi tal-iżviluppatur jaħdmu fil-parti tal-komun tal-Blokk.

In-nuqqas fl-osservazzjoni tal-kundizzjonijiet tal-permess tal-iżvilupp tal-blokk in kwistjoni jinsab ikkonfermat mill-uffiċjal għall-infurzar fi ħdan il-MEPA, Joseph Agius. Fix-xhieda tiegħu (fol. 400), huwa jispjega li l-iżviluppatur naqas milli josserva kundizzjonijiet partikolari fosthom li s-servizzi fuq il-bejt kellhom jiġu skrinjati u ma jogħlew aktar minn 1.4 metri u li kellha ssir ġiebjja tal-volum li tilqa l-ilma tax-xita skond l-arja tal-bejt tal-blokka in kwistjoni. L-xhud jispjega wkoll li għalkemm inħarġu l-compliance certificates għall-appartamenti b’mod individwali, sabiex jingħataw id-dawl u l-ilma, il-Final Compliance Certificate tal-blokk qatt ma nħareġ peress li qatt ma ntalab (fol. 414 et seq. tal-proċess). Jispjega wkoll li għalkemm kundizzjoni fil-permess tgħid li suppost ma jistax jintuża l-bini, minħabba li ma ħariġx il-Final Compliance Certificate, effettivament din il-kundizzjoni qatt ma ġiet infurzata minnu fuq blokkoq residenzjali, jew imponew lir-residenti ma jabitawx l-appartamenti. Mill-atti jirriżulta wkoll li sussegwentement, għalkemm il-konvenut fil-mori tal-proċeduri, talab il-ħruġ ta dan iċ-ċertifikat (fol. 484), il-MEPA fit-2 ta Novembru, 2010 (fol. 488), irrifjutat l-applikazzjoni, proprju peress li kien hemm nuqqas ta’ osservazzjoni tal-kundizzjonijiet numru 4 u 13(q) fil-permess numru PA3404/02. In kontro-eżami (fol. 745 et seq. tal-proċess) Joseph Agius jispjega, li hija policy tal-MEPA illi r-residential units jingħataw Compliance Certificates individwalment, li f’dan il-każ inħarġu kemm għall-appartamenti individwali, kif ukoll għall-common areas ta Townsquare. Jgħid ukoll li l-Blokka ta Townsquare in kwistjoni mhix milquta bl-ebda ordni ta infurzar u li fiż-żmien in kwistjoni, qabel is-sena 2012, rari kien jintalab il-Final Compliance Certificate, u li fil-proġetti li kien jieħu ħsieb hu, qatt ma nħareġ dan il-compliance certificate (fol. 762).

Għalkemm il-perit tas-socjeta attriċi jikkonċedi li huwa qatt ma kien applika għal Final Block Compliance Certificate, peress li lanqas kien jaf bl-eżistenza tiegħu (fol. 434 et seq. tal-proċess), huwa jisħaq, li ma jafx bi żviluppi tal-istess portata fejn inħareġ tali ċertifikat u li ladarba kien hemm il-compliance certificates l-oħra (tal-appartamenti individwali u tal-komun), lanqas kien hemm

bżonn dan iċ-ċertifikat. Huwa jiddistingwi wkoll bejn il-Block Compliance Certificate li jinħareġ mill-MEPA u Certificate of Works maħruġ minnu. Jisħaq li l-MEPA toħroġ numru ta kundizzjonijiet standard, li mhux dejjem jiġu attwati, iżda l-MEPA xorta toħroġ il-compliance certificates sabiex jingħata d-dawl u l-ilma. Kien għalhekk li ħass li kien f'posizzjoni li joħroġ l-ittra tiegħu tat-2 ta Frar, 2006. Din ix-xhieda tinsab konfermata mill-perit Nicholas Bianchi li kien jaħdem mal-istess perit Xuereb u li kien inkarigat jissorvelja x-xogħlijiet fuq is-sit in kwistjoni. Jgħid ukoll li l-Compliance Certificate li kellhom kienet tal-komun u tal-basement (apparti ta numru ta' appartamentii oħra li kienu ħadu ħsieb bħala uffiċju).

Ir-rappreżentant tas-socjeta attrici, Michael Soler, fix-xhieda tiegħu jisħaq li l-post kien lest fiż-żmien imwiegħed, filwaqt li l-uniku affarijiet pendenti kienu s-snagging. Rigward il-ġiebjja jgħid li applikaw għal permess sabiex din tiġi rafforzata u utillizzata, u fil-fatt jesebixxi kopja ta permess li nħareġ f'dan is-sens (fol. 503), filwaqt li l-iscreening fuq il-bejt kien qiegħed jinbena fl-għoli ta 1.4 metri (fol. 496 et seq. tal-proċess). Madankollu Joseph Agius in rappreżentanza tal-MEPA jgħid li minħabba xi nuqqasijiet fl-osservazzjoni tal-istess kundizzjonijiet, il-Final Block Compliance Certificate, xorta ma jistax jinħareġ.

Minħabba l-posizzjonijiet opposti meħuda mill-partijiet fuq materja teknika bħalma huwa permess maħruġ mill-MEPA, hija meqjusa bħala prova importanti l-perizja li saret mill-perit tekniku appuntat mill-Qorti, kif ukoll dik tal-periti addizzjonali. Permezz tar-rapport (fol. 801 et seq. tal-proċess) tiegħu, l-ewwel perit, Valerio Schembri, wara li jagħmel taqsira tal-fatti riżultanti mill-provi u jieħu konjizzjoni wkoll tal-kundizzjonijiet qabel ċitati, fil-kuntratt ta bejgħ bejn il-kontendenti fil-kawża, jikkunsidra s-segwenti:

“iii. Hija l-umli opinjoni ta l-esponent illi l-final completion certificate li jissemma fil-klawsoli suespost huwa direttament konness max-xogħlijiet ancillari li jissemmev f'Dok. D u xejn izjed.

iv. Tali certifikat esebit TL2 mar-rikors tas-socjeta attrici, nħareġ mill-abbli kollega l-AIC Martin Xuereb nhar l-01 ta Frar, 2006 u cioe d'entro t-thirty day cure period li jesiġi l-ftehim.

...

viii L-esponent fil-konsiderazzjonijiet tiegħu supra u fil-konklużjonijiet ta dan ir-rapport jeżamina bir-reqqa l-lanjanzi elenkati fir-rapporti tal-AIC Tancred Mifsud ex-parte għall-intimati u jagħti l-opinjoni tiegħu fir-rigward. F'dan l-istadju jingħad biss madanakollu illi meta wiehed jeżamina dak li jghidu l-istess lanjanzi jasal jikkonkludi li dan l-elenku huwa snag list u cioe lista ta affarijiet pendenti li kien jenhtieg isir sabiex ix-xogħol ikun kompletat fid-dettal tiegħu”.

Dawn il-konsiderazzjonijiet, fost oħrajn, wasslu lill-perit tal-Qorti sabiex jikkonkludi fir-rigward tal-Final Completion Certificate illi:

“27. Permezz tal-klawsola numru 4.1.3, il-bilanc tas-somma li qed titlob permezz ta dawn il-kawzi s-socjeta rikorrenti kien marbut mal-hruġ tal-Final Completion Certificate msemmi fil-klawsola 5.2 tal-istess kuntratt. Mill-istess

kawsola 5.2 jirriżulta illi l-perit tal-proġett kellu johroġ il-Final Completion Certificate ġaladarba x-xoghlijiet elenkati f'Dok. D anness mal-istess kuntratt ikunu lesti. Jirriżulta illi l-AIC Martin Xuereb inkarigat mill-proġett ghan-nom tas-socjeta attrici hareġ l-istess certifikat datat 1 ta Frar 2006 esebit TL2 d'entro l-cure period elenkat fil-kuntratt. Minn naha tieghu l-AIC Tancred Mifsud hareġ numru ta rapport li jibdeu mit-13 ta Frar 2006 fejn ġew elenkati numru ta lanjanzi li kienu qed jilmentaw minnhom Difesa u Greco. Hija l-umli opinjoni ta l-esponent illi dawn il-lanjanzi ma kienu xejn hlief snags, haġa normali f'kull proġett speċjalment meta jkun wiehed kbir bhal dak mertu tal-kawża. Ghaldaqstant ghal dak li jirrigwarda l-ancillary works l-esponent ihoss illi b'mod tekniku wiehed jista jghid li x-xogholijiet kienu tlestew u l-completion certificate setgha johroġ ghal dak li jirrigwarda x-xoghlijiet elenkati f'Dok. D anness mal-kuntratt. Dwar il-kwistjoni tal-final block compliance tal-MEPA l-esponent jirriveva illi hekk kif jirriżulta mill-provi senjatament mix-xhieda tal-enforcement officer Joe Agius dan ma setghax jinhareġ stante li kien hemm xi kundizzjonijiet li ma ġewx osservati. Madanakollu salv kull provvediment legali li jidrilha xieraq u opportun din l-Onorabbli Qorti l-esponent huwa ta l-umli opinjoni illi l-Final Completion Certificate kif teknikament interpretat mill-kuntratt ta bejgh kien qed jirreferi direttament għax-xogholijiet elenkat fuq Dok D anness mal-kuntratt u xejn iżjed. (enfasi miżjud minn din il-Qorti)”

Dawn il-konkluzjonijiet jinsabu kkonfermati fir-rapport ((fol. 971 et seq. tal-proċess) tal-periti addizzjonali in kwantu jingħad minnhom is-segwent:

“4.03.2 ... l-esponenti jaqblu mal-konsiderazzjonijiet li għamel il-Perit Valerio Schembri f'punti xi u xii f'paġna 27 tar-relazzjoni tieghu w jsostnu illi a volja kien għad hemm certi nuqqasijiet f'xi parti mill-blokk ta appartamenti u allura ma setax jinhareġ Final Completion Certificate fil-konfront tal-proġett shih, kienu nharġu dawk il-Partial Compliance Certificates fir-rigward tal-appartament proprjetà tal-konvenuti u fil-partijiet komuni tal-blokk li b'hekk setghu jintużaw bhala residenza....

4.04.2 Dwar il-fatt jekk il-lista pprezentata mill-konvenuti għandiex titqies bhala snag list, l-esponenti jaqblu mal-fehma tal-Perit Valerio Schembri għaliex fil-fatt hekk hi, xoghlijiet pendenti jikkonsistu f'kostruzzjoni jew installazzjonijiet tas-servizzi jew inkella finishes mhux kompletati waqt li fil-fehma tagħhom is-snag list tindirizza xogholijiet korrettivi fuq xogholijiet diġa kompletati. ...

4.04.4 Dwar il-Final Completion Certificate, l-esponenti jirreferu għall-fatt li fil-konfront tal-konvenuti, il-hruġ jew le ta dan ic-certifikat ma jaffettwa bl-ebda mod lill-konvenuti peress illi fil-konfront tagħhom u tal-fond tagħhom inhareġ Partial Compliance Certificate li kien ukoll validu għall-partijiet komuni. Jekk kien hemm xi nuqqasijiet pendent sabiex l-awtorità tohroġ dan ic-certifikat dan kien aktar jaffettwa lis-socjetà attrici li baqet proprjetarja tal-istess partijiet komuni u l-arja sovrastanti l-blokk. Barra minn hekk, il-konvenuti qed jilmentaw li l-Completion Certificate m'għandux mis-sewwa u ma jikkontestawx li dan il-Completion Certificate fil-fatt inhareġ skont it-termini tal-kuntratt (li jispecifica terminu ta 30 jum min-notifika tal-Final Completion Certificate.

...

4.07.3 Fir-rigward tas-suespost l-esponenti jaqblu mar-raġunament tal-abbli kollega tagħhom u huma tal-fehma illi l-bilanc stipulat fil-kuntratt tal-akkwist tal-



konvenuti huwa dovut lis-socjeta attrici w ghandu jiġi mhallas mill-konvenuti. (enfasi miżjud minn din il-Qorti)”

L-istess periti addizzjonali filwaqt li jiddistingwu bejn dak li huwa completion minn dak li jissejjaħ bħala compliance, jiŝqu fuq il-konklużjonijiet tagħhom fl-iskussjoni serrata li saritilhom li l-pendenzi kienu “snags jew corrections to works which aren’t finished or aren’t done properly” u mhux xogħlijiet ta natura strutturali. Inoltre fuq mistoqsijiet magħmula minn din il-Qorti dwar in-nuqqas tal-Final Compliance Certificate, tal-Blokka, jingħad hekk minnhom:

Qorti: Dik tinfluwixxi fuq id-dritt ta min ikollu l-proprjetà biex jittrasferieh jekk irid?  
Perit Saliba: Din tinfluwixxi fuq il-komun, fuq l-amministrazzjoni, ma tinfluwixxi fuq l-appartament per se...

Qorti: Dan il-Block Compliance if it is not issued x’inhuma s-sanzjonijiet allura?  
Xhud: Ikun hemm l-enforcement fuq dik il-parti partikolari.

Qorti: Biss.

Xhud: Izgur.

Qorti: Ma jolqtux il-blokka kollha bl-appartamenti b’kollox.

Xhud: Le dik kienu biddluha Sur Imhallef snin ilu kienu biddluha dik l-istorja għax dik kienet qed tippenalizza hafna nies.

Qorti: U dik tkun a karigu ta min hu sid imbagħad tal-blokka.

Perit Saliba: Tal-amministrazzjoni imbagħad.

Qorti: Tal-amministrazzjoni jekk zammiex il-venditur.

Xhud: Biss illum hemm il-fakultà li tagħmel fra virgolette sanzjonar tagħha against paying of a fine.

Qorti: Bir-regolamenti li hargu issa hux hekk tat-2016.

Xhud: Ezattament.

Din il-Qorti, wara li qieset kollox, ma tara ebda raġuni sabiex tiddistakka ruħha mill-konklużjonijiet milħuqa mill-periti teknici appuntati minnha. Wara kollox, f’materja ta prova peritali, l-insenjament ġurisprudenzjali huwa fis-sens li, għalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-ġudikant bħal kull prova oħra, u l-Qorti mhix tenuta li taccetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni tagħha, il giudizjo dell’arte kif espress mill-perit tekniku ma għandhux jiġi skartat sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kompless kollu tac-cirkostanzi rraġjonevoli. Il-Qorti ma għandhiex tiskarta il-konklużjonijiet tal-espert, speċjalment fuq materja purament teknika, b’ mod legger jew kapricciuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha għandha tkun “informata u bbażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika” (Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat, App (1967) Vol.LI.I.390; u Philip Grima vs Carmelo Mamo, App 29/05/1998).

Filwaqt li din il-Qorti, tħaddan dawn l-istess principji, minn eżami tal-provi kollha, nkluż ir-rapporti peritali, tħoss li l-konklużjonijiet tal-periti teknici fil-każ odjern għandhom jiġu applikati f’dak li għandu x’jaqsam mat-talbiet attrici u għalhekk tagħmilhom tagħha. Dan mhux biss peress li f’dak li jirrigwarda l-aspett tekniku il-periti addizzjonali waslu għall-istess konklużjoni tal-ewwel perit tekniku, u cioe li fil-każ odjern irriżultalhom li xogħlijiet pattwiti kienu eżegwiti fiż-żmien miftiehem u kull ma kien jonqos kienu l-isnags jew l-irfinar tax-xogħlijiet, iżda wkoll f’dak li jirrigwarda l-aspett legali fis-sens li meta l-partijiet ikkuntrattaw illi : “when the Architect issues a completion certificate

under his signature and professional responsibility certifying that the Ancillary Works have been completed in terms of this deed and the completion date shall be the date indicated as such on the certificate - hereinafter called "the Final Completion Certificate" – huma ma kenux bl-ebda mod qegħdin jirreferu għall-Final Compliance Certificate, tal-Blokka. Din il-posizzjoni hija msaħħa mill-fatt li l-klawsola 1.18 tal-kuntratt tispjefika li għall-fini tal-kuntratt "Architect" tfigher perit Martin Xuereb, jew perit ieħor nominat mis-socjetà attrici. Dan ifisser li kien jispjefika proprju lill-perit Martin Xuereb, sabiex joħroġ il-Final Completion Certificate, li jiddikjara x-xogħlijiet maħsuba fl-istess kuntratt bħala eżegwiti fit-termini tal-kuntratt u mhux li l-MEPA toħroġ Final Compliance Certificate (għall-fini tal-kuntratt).

Dan jingħad b'rispett għall-fatt li, in materja ta kuntratti, l-prinċipju bażiku jibqa dak ta "pacta sunt servanda", li huwa applikabbli għall-każ in eżami. Dan in kwantu l-kuntratt għandu saħħa ta liġi għal dawk li jagħmluh (artikolu 992(1) tal-Kodici Civili) u ma jistax jiġi mħassar ħlief bil-kunsens ta xulxin jew għal raġunijiet mil-liġi magħrufa (artikolu 992(2) tal- Kodici Civili). Inltre hu mistenni li dan jiġi esegwit bil-bona fidi u in effetti jobbligati mhux biss għal dak li jingħad fih iżda ukoll għal konsegwenzi kollha li għgib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha, bl-ekwita, bl-użu jew bil-liġi (artikolu 993 tal-Kap. 16).

Hawnhekk issir referenza għall-ġurisprudenza estensiva, fir-rigward. Kif jingħad fid-deċiżjoni fl-ismijiet Edward Rizzo noe vs Lt. Col. Charles E. Dawson noe, App 15/05/1953, "il-klawsoli stampati f'kuntratt għandhom jiġu mogħtija l-forza li għandhom il-kliem tagħhom mill-aspett ġuridiku".

F'sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-11 ta Novembru 1997, fl-ismijiet Eric Schembri et noe vs Lewis Baldacchino, ingħad:

"Fil-fehma tal-Qorti, il-qofol u l-pedament ta kull liġi li qatt saret biex tirregola l-konvivenza soċjali bbażata fuq l-obbligazzjoni sa mill-bidu – ċjoe' ir-rationallis principium huwa li pacta sunt servanda".

Sentenza oħra ta din il-Qorti (diversament preseduta) fl-ismijiet Salvu Fenech et vs Malta Dairy Products Limited et deċiża 30 ta' Ottubru 2003, ittenni l-prinċipju fir-rigward:

"Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettati u li hi l-volonta tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. Pacta sunt servanda." (A.C. 5 ta Ottubru 1998 – "Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Nginier Civili Anthony Spiteri Staines").

Illi tkompli tgħid din is-sentenza ta l-Onorabbli Qorti ta l-Appell hawn appena citata li:- "Illi l-ġurisprudenza nostrali hi kostanti filli rriteniet li ma hix ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in aġġjunta għall-kontenut ta att miktub u hi talvolta ammessa biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b'mod ambigwu" (Vol. XXXIV, P. III., p.746).

Illi inltre ġie deċiż illi "il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruħhom ċar jew posterjorment għall-

kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bħala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx ġiet preveduta u li kien hemm bżonn li tiġi maqtugħa, u din għandha tiġi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu ħadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher ċar mill-kumpless tal-konvenzjonijiet” (Vol. XXIV, P. I., p.27) (ikkwotata fis-sentenza “Beacom vs Spiteri Staines” – ibid; “Suzanne Xuereb vs Gilbert Terreni” – P.A. (RCP) 12 ta Lulju 2001; “Anton Spiteri vs Alfred Borg” – P.A. (RCP) 30 ta Novembru 2000; “Emanuel Schembri vs Leonard Ellul” – P.A. (RCP) 30 t'Ottubru 2001)....

Illi dan iwassal għall-prinċipju ieħor stabbilit li jirritjeni li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti in 'bona fede' u li jobligaw mhux biss dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha tali obligazzjoni. (“Joseph Francis Depares nomine vs John o'Dea nomine” – A.C. – 25 ta Ġunju 1996).

Illi l-konsegwenza ta kull ftehim għalhekk hija li l-obbligazzjonijiet iridu jiftehmu li jagħmlu sens (jekk jista jkun buon sens) u l-kuntratti għandhom ikunu nterpretati in bona fede (“Carmelo Mifsud vs Joseph Spiteri et” – P.A. (WG) 30 ta April 1987).”

Hekk ukoll, fil-fehma tal-Qorti, f'dan il-każ jirriżulta ċar li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-ħlas tal-bilanċ kellu jsir mal-ħruġ tal-Final Completion Certificate tal-perit inkarigat mis-soċjeta attriċi, f'dan il-każ il-perit Martin Xuereb, ladarba jiċċertifika li x-xogħlijiet miftehma bejn il-partijiet kienu eżegwiti, kif maħsub mill-kuntratt tas-7 ta Lulju, 2004. Għalhekk meta l-perit tas-soċjeta attriċi fl-1 ta Frar, 2006, ħareġ il-Final Completion Certificate, hemm skatta l-obbligu tal-konvenuti li jħallsu l-bilanċ pretiż ta Lm20,400 fi żmien tletin ġurnata.

Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tikkonkludi li t-talbiet attriċi għall-ħlas tal-bilanċ pretiż jimmeritaw li jintlaqgħu peress li l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti fir-rigward ma jirriżultawx mistħoqqa.

In-nuqqas tal-konvenuti li jħallsu l-bilanċ fil-waqt opportun, iwassal sabiex dawn jinkorru wkoll il-ħlas tal-imgħax relativ. Huwa ritenut li l-imgħax f'dan il-każ għandu jibda jiddekorri fuq il-kapital, mis-16 ta Frar, 2007, id-data tal-preżentata tar-rikors ġuramentat (art. 1141(2) Kap. 16) u jibqa għaddej sal-ġurnata tal-ħlas effettiv.

Imiss li tiġi trattata il-kontrotalba tal-konvenuti. L-ewwel ser tiġi trattata t-talba għall-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet li l-konvenuti jishqu li ma sarux sew, da parti tas-soċjeta Townsquare Sliema Limited.

In kwantu s-soċjeta attriċi rikonvenzjonata teċepixxi illi l-azzjoni intentata mill-konvenuti rikonvenzjonanti mhix permessa fil-liġi, meta l-Qorti tqis il-kriterji ta rikonvenzjoni taħt l-artikolu 376 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta Malta), ma ssib xejn x'tiċċensura fl-azzjoni rikonvenzjonali. L-artikolu 396 tal-Kap. 12 jipprovdi:

“396. Fil-kawżi, l-konvenut jista jagħmel kontro-talba kontra l-attur, basta li din il-kontro-talba tkun konnessa mat-talba tal-attur kif sejjer jingħad hawn taħt:

(a) meta l-kontro-talba tal-konvenut tkun ġejja mill-istess fatt, jew mill-istess kuntratt jew titolu li minnu tkun ġejja t-talba tal-attur; jew

(b) meta l-iskop tal-kontro-talba tal-konvenut huwa li jpaċi l-kreditu mitlub mill-attur, jew li b'kull mod ieħor iġib fix-xejn l-azzjoni tal-attur jew li jimpedixxi l-effetti tagħha (sottolinjar miżjud)”

Ċertament il-kontro-talba tal-konvenuti hija konnessa mat-talba mressqa mis-soċjeta attriċi peress li hija msejsa fuq l-istess kuntratt, kif ukoll permezz tagħha, l-konvenuti qegħdin jittantaw ixejjnu l-azzjoni attriċi. Għalhekk ma tqisx l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta attriċi rikonvenzjonata bħala mistħoqqa.

In kwantu s-soċjeta rikonvenzjonata tressaq l-eċċezzjoni preliminari oħra, li l-konvenuti kellhom jew jirrifjutaw l-appartament, jew jitolbu riduzzjoni fil-prezz fil-mument tal-konsenja u li fin-nuqqas huwa meqjus li rrinunzjaw għal dan id-dritt, huwa mifhum li hija qegħda tattakka ir-ritwalita tal-proċeduri rikonvenzjonali, billi skond l-istess soċjeta, d-drittijiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti huma ċirkoskritti mil-liġi billi dawn kellhom jew jaġixxu għar-rexissjoni tal-kuntratt permezz tal-actio redhibitoria jew li jittentaw azzjoni sabiex jkun hemm riduzzjoni fil-prezz imħallas u rifużjoni tad-differenza permezz tal-actio aestimatoria.

Madankollu wieħed irid jikkonsidra jekk il-kuntratt tas-7 ta Lulju, 2004, hux wieħed ta bejgħ sic et simpliciter, peress li fih hemm ukoll ikkontemplat sezzjoni intitolata “Completion of Ancillary Works”, fejn is-soċjetà attriċi bħala l-venditriċi fuq il-kuntratt intrabtet ukoll li twestaq ix-xogħlijiet, hekk kif elenkati fid-Dokument “D” anness mal-istess kuntratt. Minn eżami tal-elenku f’dan id-Dokument jirriżulta bl-aktar mod ċar li dan il-kuntratt pubbliku kien jinkludi fih ftehim t’appalt.

F’dan il-każ jirriżulta li l-konvenuti xtraw il-proprijeta tagħhom tale quale fl-istat ta ġebel u saqaf, f’Lulju tas-sena 2004, b’dan illi x-xogħolijiet ikkontemplati fid-dokument anness mal-kuntratt, imsemmi qabel, kellhom jitwettqu sal-15 ta Jannar 2006. Meta wieħed iqis il-cure period ta tletin ġurnata, dan iwassal għal estensjoni asl-15 ta Frar, 2006. Il-pretensjonijiet tal-konvenuti ta inadempjenza kuntrattwali jiċċentraw proprju fuq dawn ix-xogħlijiet li saru wara l-kuntratt ta bejgħ. Il-fatt li x-xogħlijiet twettqu wara l-kuntratt ta bejgħ jirriżulta ampjament, mhux biss mix-xhieda tal-konvenut Mario Difesa, u mix-xhieda mogħtija mill-istess kuntratturi (fol. 138), iżda wkoll mid-dokumenti prodotti mill-istess soċjeta attriċi (fol. 206, fol. 208, fol. 192 et seq. tal-proċess) u mill-perit tagħha, fejn jirriżulta ndubbjament li x-xogħlijiet in kontestazzjoni ġew eżegwiti bejn l-aħħar tas-sena 2004 u l-bidu tas-sena 2006 (fol. 287 et seq. tal-proċess).

Għalhekk, fil-verita il-Qorti ma tarax mertu fit-tieni eċċezzjoni mressqa mis-soċjeta attriċi rikonvenzjonata, ladarba l-kontro-talba in eżami hija msejsa fuq l-inadempjenza kuntrattwali da parti tal-istess soċjeta attriċi li twestaq ix-xogħlijiet miftehma mal-konvenuti li kellhom jiġu eżegwiti wara l-kuntratt ta’ bejgħ, f’forma ta appalt u mhux relatata ma xi difett fil-binja naxxenti mill-kuntratt ta’ bejgħ, kif ukoll għal penali konsegwenzjali għall-istess inadempjenza kuntrattwali. (Ara dwar din id-distinzjoni sentenza ta din il-Qorti tas-26 ta Marzu, 2015 fl-ismijiet Perit André Pizzuto vs G.A. Investments

Limited et). Ladarba l-inadempjenza kuntrattwali pretiża, hija naxxenti minn kundizzjoni li kellha tiġi ottemprata mis-soċjetà attriċi wara l-kuntratt ta' bejgħ permezz tal-appalt miftiehem, isegwi li lanqas it-tieni eċċezzjoni tas-soċjeta rikonvenuta ma timmerita li tintlaqa'. Għalhekk fil-fehma ta din il-Qorti, r-referenza li ssir fin-nota tas-soċjeta attriċi rikonvenzjonata dwar l-applikabilità tal-artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili u l-ġurisprudenza estensiva hemm ċitata, mhumiex applikabbli fil-każ in eżami.

In kwantu għall-mertu tal-pretensjonijiet tal-konvenuti u l-eċċezzjonijiet fir-rigward tas-soċjeta rikonvenzjonata, għandu jingħad mal-ewwel li din il-Qorti, fuq l-iskorta tar-rapporti tal-periti tekniċi appuntati minnha, m'għandha l-ebda dubju li x-xogħlijiet ta' appalt eżegwiti da parti tas-soċjeta attriċi, ma twettqux kif miftiehem.

Fil-konkluzjonijiet rapportati mill-perit tal-Qorti Valerio Schembri, senjatament għal dak li għandu x'jaqsam mal-pretensjonijiet tal-konvenuti, huwa sab li kienu ġustifikati l-ilmenti tal-konvenuti għar-rigward tal-lanjanzi dwar il-partijiet komuni tal-blokka, u jitfa ir-responsabbilita għar-rimedju tagħhom fuq is-soċjeta attriċi, limitatament kif ser jingħad:

- il-madum fil-pjan tal-basement li fil-fehma tiegħu kellu jiġi rimpjazzat;
- ir-railings bejn il-livelli 2 u 3 u 3 u 4 jeħtieġu li jiġu ssikkati;
- il-lanjanzi 6 u 7 tar-rapport tal-perit Tancred Mifsud fir-rigward tal-komun limitatament għat-tindif ta grouting żejjed fit-taraġ tal-komun kemm fil-każ tal-cladding, kif ukoll fil-madum;
- il-lanjanzi numru 8 u 11 fir-rapport tal-perit Tancred Mifsud fir-rigward ta "damp stains on ceiling of stairs common parts in lower basement" u "re-decoration of stairwell external wall since the rendering does not match the wall profile", b'dan illi l-ħitan u s-soqfa għandhom jinżebgħu mill-ġdid;
- il-lanjanza "redecorate basement levels-paint work is peeling off", fil-fehma tal-perit tal-Qorti kellha tiġi indirizzata billi ż-żokklu in kwistjoni għandu jinżebagħ sabiex isir xogħol unit kif jixraq għal proprjetà bħal dik mertu tal-kawża;
- għandu jsir il-kisi madwar l-apertura tal-aluminium sabiex jindirizza l-lanjanza "re-plaster around garage vent grills – existing plastering is laminated";
- għandhom jitneħħew iċ-ċapep tal-konkos li hemm fuq ir-rampa u l-art tal-garaxx;
- għandu jingħalaq kif jixraq, skond disinn kompatibbli mal-bqija tal-faċċata l-ispazju fuq il-meters tal-ilma viċin ir-rampa;
- il-qsim li jeżisti fil-garaxx tal-intimati Difesa għandu jitwessa b'tali mod li jsir grouting propizju sabiex finalment jingħalaq l-istess qsim.

B'żieda ma dawn ir-rakkomandazzjonijiet, il-perit tal-Qorti sab ukoll li l-lanjanzi tal-konvenuti Difesa, proprjetarji tal-appartament 116, kienu ġustifikati limitatament fis-sens li għandhom jiġu indirizzati kif isegwi:

- Settlement cracks: għandhom jitkañflu u l-parti tal-faċċata għandha tinżebagħ mill-ġdid.

- Il-Bibien: il-lanjanza tal-konvenuti dwar il-bibien ukoll kienet meqjusa ġustifikata inkwantu l-bibien li jagħtu mill-komun għall-appartament ma sarux "solid" hekk kif pattwit bejn il-partijiet. Fil-fehma tal-perit tal-Qorti il-kliem "or equivalent" adoperata fil-ftehim bejn il-partijiet kienet tirreferi għall-materjal, fis-sens li s-soċjeta attriċi setgħet tibdel il-materjal b'wieħed ekwivalenti u mhux il-kostruzzjoni tal-bieb innifsu minn wieħed solid għal flash door. Inoltre rrileva li mhemmx raġuni teknika li bieb solid magħmul skond l-arti u s-sengħa ma għandux jiffunzjona tajjeb jekk l-aċċessorji tiegħu bħaċ-ċappetti jkunu dawk propizji u l-kostruzzjoni tkun waħda propizja. L-istess perit ma werix l-opinjoni li l-bibien in situ kienu identiċi jew superjuri għal bibien solid kif vantat mis-soċjeta attriċi. Anzi d-difetti fil-qies riskontrati f'xi wħud mill-bibien komplew sabiex isañhu t-teži tiegħu li l-istess żewġ bibien tal-appartament tal-konvenuti Difesa, kellhom jinbidlu mis-soċjetà attriċi bi spiża ta madwar €2750.

- Il-Ħadid tal-poġġaman fil-galleriji: ukoll ġew riskontrati d-difetti f'dan il-każ, kif jirriżulta mill-istess ritratti annessi mar-rapport (fol. 897 sa 899). Fil-fehma tal-istess perit, is-soluzzjoni f'dan il-każ hija, li jinqalgħu l-poġġamani, jinħaslu mill-coatings li għandhom u jiġu ggalvanizzati u miżbugħa mill-ġdid, sabiex jerġgħu jiġu installati bil-kawtela propizja. B'dan illi jinħarġu mill-ġdid iċ-ċertifikati u l-garanziji relattivi għar-ri-installazzjoni bi spiża ta madwar €1000.

- L-Aluminium użat fl-aperturi tal-galleriji esterni: filwaqt li l-aluminium użat fl-aperturi esterni kienu ritenuti li jifilħu għall-wind-loading li jistà jañkem l-akkwati in kwistjoni, madankollu sabiex jinfetħu jeħtieġ li tintuża forza li mhix raġonevoli. Fil-fehma tal-perit tal-Qorti, jekk jinbidlu r-rollers tal-bieb in kwistjoni, s-sitwazzjoni għandha ssir aċċettabbli, dan bi spiża ta madwar €250.

- Il-Finishing tal-faċċata: id-deċiżjoni dwar it-tip ta finish kienet tispetta lill-perit tas-soċjeta rikorrenti. Madankollu l-ewwel perit tal-Qorti rriskontra li fir-riżultat finali kien hemm dellijiet fuq il-faċċata, liema difett flimkien ma oħrajn elenkati fir-rapport tiegħu, jnaqqsu mill-livell tal-high standard finishing li kellu jkollha l-binja. Dan it-tnaqqis, ġie smat minnu fil-perċentwal ta' 5% u għalhekk kien ritenut minnu li dan it-tnaqqis fil-valur kellu jiġi rifless fil-valur fis-somma ta Lm10,200 jew €23,759.88.

L-espert tekniku żamm ferm mal-konklużjonijiet tiegħu fl-eskussjoni li saritlu mill-kontendenti fil-kawża (fol. 945 sa 948). Din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tas-soċjeta attriċi rikonvenzjonata, li dawn huma affarijiet ta manutensjoni, li r-responsabilità għalihom għaddiet għand l-amministratur

tagħha, in kwantu l-ftehim ta' appalt mal-konvenut li x-xogħlijiet pattwiti jkunu ta "high standard of workmanship" kienet tas-soċjeta attriċi rikonvenzjonata u ta ħadd aktar.

Il-perit addizzjonali, wara li ħadu konjizzjoni kemm tan-nota ta kritika mressqa mill-konvenuti, kif ukoll in-nota responsiva mressqa mis-soċjetà attriċi fil-konfront tar-rapport peritali tal-perit Valerio Schembri, kkonfermaw fis-sħiħ dak kollu riskontrat u rakkomandat mill-perit Valerio Schembri salv illi fil-każ tal-imperfezzjonijiet fil-faċċata. Għalkemm huma wkoll riskontraw in-nuqqasijiet rilevati mill-ewwel perit, fil-fehma tagħhom dan ma kellux isarraf fi tnaqqis fil-valur tal-fond b'5%, kemm billi dawn jinsabu fil-komun, kif ukoll billi l-istat tagħhom mhux tali li jaffetwaw il-valur tal-appartament in kwistjoni fis-suq, peress li l-fattur ewlieni li jiddetermina il-valur ta fond simili huwa d-daqs tiegħu u l-lok fejn jinsab, kif ukoll li jiffirma parti minn blokk sħiħ ta' appartamenti jinsab f'post ewlieni ("prestigious seafront location").

Din il-Qorti għalkemm tifhem ir-raġunament adottat mill-periti addizzjonali, madankollu wieħed irid jara l-istess nuqqas riskontrat mill-ewwel perit fil-kuntest legali tal-pretensjonijiet tal-konvenut li xogħlijiet li twettqu fuq il-faċċata ma jikkonformawx mal-livell tax-xogħlijiet miftehma "to a high standard of workmanship and in terms of local building custom", kif ser jiġi investit, aktar 'il quddiem.

Inoltre l-periti addizzjonali kienu tal-fehma li l-bibien li kellhom jinbidlu kellhom jinkludu wkoll il-bieb prinċipali tal-blokk u mhux dawk it-tnejn tal-konvenuti Difesa biss u għalhekk irrivedew l-istima tal-perit Schembri fis-sens li għal din l-ispiza hemm bżonn li tintefaġ is-somma ta' €4,500. Il-periti addizzjonali baqgħu konsistenti fil-konkluzjonijiet tagħhom minkejja l-eskussjoni serrata lli saritilhom. Huma jispjegaw ukoll ir-raġuni l-għala kienu tal-fehma li anke l-bieb prinċipali kellu jinbidel sabiex isir wieħed solidu u jkun rispettat il-ftehim bejn il-partijiet fis-sens li l-bibien għall-appartamenti kienu elenakti f'Dok. D anness mal-kuntratt, taħt it-titolu "Finishes to Stairwells". Ladarba l-bibien għall-appartamenti individwali fil-komun, kellhom ikunu ta solid timber, dan il-bieb prinċipali fl-istairwell tal-komun ukoll kellu jkun magħmul minn solid timber, kif wara kollox titlob is-sengħa u l-arti.

Din il-Qorti wara li eżaminat bir-reqqa ż-żewġ rapporti, hija tal-fehma ma ssib xejn x'tiċċensura fil-konkluzjonijiet tekniċi milhuqa rigward in-nuqqasijiet riskontrati mill-periti tal-Qorti. B'żieda ma dak li ntqal qabel, fuq l-iskorta ta dak li jingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tad-9 ta Frar, 2001, fl-ismijiet Benjamin Camilleri noe vs Charles Debattista noe et fejn fir-rigward ta rapport peritali ntqal:

"L-atti quddiem l-ewwel Qorti juru b'mod car u manifest li l-periti nominati espletaw l-inkarigu tagħhom b'mod mill-aktar kompetenti u skond l-aħjar ħila tagħhom. ...Fl-aħħar mill-aħħar pero' kienet il-fehma tat-tekniċi illi f'materja ta din ix-xorta kellha tiggwida l-Qorti. Multo magis fejn il-fehma tagħhom tkun waħda unanima u sostnuta b'mod konvincenti, anke taħt it-tirocinju ta eskussjoni serrata, kif jidher li kien il-każ taħt eżami. F'cirkostanzi bħal dawn ikun preżuntuz għall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni teknika. Dana mhux biss għax ma kellux il-mezzi għad-disposizzjoni

tiegħu biex serenament jinoltra ruħu fl-aspetti teknici tal-mertu, imma wkoll għaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza meħtiega biex, b'mod kritiku, jasal għall-konvinciment divers minn dak li jkun waslu għalih l-esperti minnu nominati.” (Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta din il-Qorti diversament preseduta, tad-9 ta Marzu, 2005, fl-ismijiet Victor Mangion et vs Raphael Aquilina et.)”

Għalhekk, filwaqt li tadotta r-rakkomandazzjonijiet tekniċi tal-periti tal-Qorti, meta tapplikahom fil-kuntest tal-kontro-talba tal-konvenuti, ssib li s-soċjetà attriċi tabilhaqq naqqset milli teżegwixxi x-xogħlijiet miftehema “to a high standard of workmanship and in terms of local building custom”, kif intrabtet li tagħmel fil-kuntratt mal-konvenuti. Isegwi li t-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti timmerita li tintlaqa' fis-sens li s-soċjeta rikonvenzjonata għandha tiġi kkundanata li twettaq ix-xogħlijiet rimedjali kollha kif elenkati mill-perit Valerio Schembri, kif kkonfermati mill-periti addizzjonali, salv li fil-każ tal-bieb prinċipali, dan ukoll għandu jinbidel sabiex isir wieħed ta solid timber. Dan jiġi ribadit, sabiex jiġi rispettata l-prinċipju msemmi qabel ta pacta sunt servanda meta kien miftiehem bejn il-partijiet li x-xogħlijiet kellhom ikunu ta “high standard of workmanship”. Jekk fil-fehma tal-periti dan kien ifisser li l-bibien tal-appartamenti kellhom ikunu ta solid timber, multo magis dan kellu japplika għall-bieb prinċipali, sabiex isir kif titlob s-sengħa u l-arti.

In kwantu l-pretensjonijiet tal-konvenuti fil-kontrotalba tagħhom jitrattaw il-ħlas ta penali, dovuti lilhom għad-dewmien fl-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet, il-konvenut jikkontendi li s-soċjetà attriċi ma eżegwitx ix-xogħlijiet pattwiti “to a high standard of workmanship and in terms of local building custom” sal-15 ta Frar, 2006, kif miftiehem. Issa bħala regola, l-penali stipulata bejn il-partijiet kontraenti hija meqjusa bħala klawsola li tirrapreżenta d-danni preventivament likwidati minħabba non-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni (Negte. Antonio Tabone noe vs Negte. Joseph Caruana, Qorti tal-Kummerċ, per Imħallef Dr. W. Harding, 24 ta Novembru, 1950). Fil-każ in eżami, fil-fehma tal-Qorti, l-klawsola tal-penali ġiet pattwita u miftehema bejn il-kontendenti, biex il-konvenut rikonvenzjonant jassigura ruħu li s-soċjeta rikonvenzjonata tlesti x-xogħlijiet kollha, dan dejjem “to a high standard of workmanship and in terms of local building custom” fiż-żmien stipulat. Fin-nuqqas, il-konsegwenza kellha tkun proprju l-ħlas ta penali għad-dewmien. Kif spjegat fis-sentenza tal-Qorti ta l-Appell fl-ismijiet: Direttur tal-Kummerc vs Marie Louise Gatt, fil-5 ta Ottubru 1998: “il-klawsola penali f' kuntratt hija klawsola li biha wieħed mill-kontraenti sabiex jassikura l-eżekuzzjoni ta l-obbligazzjoni minnu assunta jobbliga ruħu għal xi ħaġa għall-każ li hu ma jeżegwix l-obbligazzjoni li jkun assumta” (Kolleż. Vol. XLI P II p 1108).

F'dan ir-rigward, din il-Qorti tirrileva li kif ingħad qabel, ladarba l-periti appuntati minnha fil-konkluzjonijiet tagħhom irritenew illi x-xogħlijiet kienu tlestew u l-completion certificate setgħa joħroġ għal dak li jirrigwarda x-xogħlijiet elenkati f'Dok. D anness mal-kuntratt, a bażi tal-prinċipju ta pacta sunt servanda, kien ritenut li l-konvenut kien obligat a tenur tal-klawsola 4.1.3b tal-kuntratt, iwettaq il-bilanċ tal-ħlas, kif pattwit. Daqstant għandu japplika l-istess prinċipju ta pacta sunt servanda, f'dak li għandha x'taqsam l-interpretazzjoni tal-klawsola 5.2 tal-kuntratt, in kwantu l-penali hemm imsemmija għalkemm marbuta mal-obbligu li x-xogħlijiet jitwettqu fiż-żmien



miftiehem, kienet tispeċifika wkoll l-obbligu tas-soċjetà venditriċi illi “The Vendor promises and undertakes to execute and complete the Ancillary Works in accordance with and to the extent of the specifications shown on the Document annexed to this deed as Document ‘D’ to a high standard of workmanship and in terms of local building custom”.

Mill-konklużjonijiet tal-periti tekniċi jista jingħad li għalkemm ix-xogħlijiet miftehna fis-sustanza saru u li jonqos li jiġu rettifikati s-snags, meta wieħed jara x’inhuma l-istess snags, partikolarment għal dak li għandhom x’jaqsmu l-bibien u l-ħadid tal-gallarija, żgur li ma jistax jingħad li dawn ix-xogħlijiet saru “to a high standard of workmanship and in terms of local building custom”. Għalhekk mill-aspett legali, huwa ritenut xieraq li s-soċjetà rikonvenzjonata għandha tinkorri xi forma ta penali hekk kif ikkontemplat fil-ftehim bejn il-kontendenti. Min-naħa l-oħra, huwa ritenut li jkun hemm sproporzjon astronomiku li kieku kellha tiġi applikata l-penali ad litteram. Wara kollox, kif ingħad qabel, id-disposizzjoni tal-artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili jesiġi li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi u li dawn jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li għib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha, bl-ekwita`, bl-użu jew bil-liġi.

Dan qiegħed jingħad ukoll fuq l-iskorta ta dak li ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-15 ta Diċembru, 2004, fl-ismijiet Michael Pace vs Richard Micallef pro et noe.

“Din il-Qorti tifhem li fil-kuncett tal-bona fidi jidhrol ukoll certu element ta ekwita` kif ukoll ta sens Prattiku u morali li jigi vjolat mhux biss meta konfrontat b’agir specifiku doluż biex jagħmel il-ħsara, iżda wkoll b’dak il-komportament li jkun għal kollox spoporzjonat u li ma jkunx accettabli skond in-normi stabbiliti tas-soċjeta` u tal-logika guridika. Mill-banda l-oħra, l-imsemmi aggravju ta l-appellant m’huwiex gustifikat jekk bih l-appellant qiegħed jirritjeni li ladarba l-inadempjenza riskontrata fis-sentenza tat-2 ta Frar 1994, kienet waħda relattivament minima allura din għandha tiġi injorata mill-Qorti li għandhom jikkonsidraw il-każ bħallikieku hu kien kompletament adempjenti fl-obbligi tiegħu. Il-ħsieb ta din il-Qorti f’dan ir-rigward hu rifless fil-massima tad-dritt komuni li għal sekli sħaħ iddomina l-kontinent Ewropew: in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit (Dig. 50, 17, 90)”.

Din il-Qorti taqbel pjenament ma dan l-insenjament u tagħmlu tagħha għall-każ in eżami.

Isegwi li l-Qorti trid tara t-talbiet rikonvenzjonali għall-ħlas ta penali fil-parametri tas-setgħa tagħha li tnaqqas il-penali, kif jipprovdi l-artikolu 1122 tal-Kodiċi Ċivili:

“1122. (1) Il-Qorti ma tistax tnaqqas jew itaffi l-penali ħlief f’dawn il-każijiet:

(a) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun accetta espressament il-bicca li giet esegwita;

(b) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-parti hekk esegwita, meta jitqiesu c-cirkostanzi partikolari tal-kreditur, tkun bic-car tisiwielu. Iżda, f’dan il-każ, ebda tnaqqis ta penali ma jista jsir, jekk id-debitur,

meta ntrabat għall-penali, jkun irrinunzja espressament għall-kull tnaqqis jew jekk il-penali tkun giet miftehma għad-dewmien biss.

(2) Meta skond dan l-artikolu l-penali għandha tigi mnaqqsa, it-tnaqqis għandu jsir fil-proporzjoni tal-parti ta l-obbligazzjoni li tkun baqgħet mhux esegwita”.

Iż-żewġ subinciżi tal-artikolu 1122(1) huma separati u distinti minn xulxin. Fil-fehma tal-Qorti, il-każ in eżami jinkwadra ruħu perfettament taħt l-ewwel xenarju kkontemplat fl-artikolu 1122(1), peress li s-soċjeta rikonvenzjonata għamlet il-parti l-kbira tax-xogħol u l-konvenut effettivament aċċetta x-xogħol meta huwa daħal jokkupa l-proprijeta f’Mejju tas-sena 2006. Fil-fehma tal-Qorti din hija prova ċara li l-konvenut aċċetta espressament partijiet mix-xogħol esegwit mis-soċjeta rikonvenzjonata, altrimenti huwa ma kienx jidhol joqgħod fl-appartament, iżda kien jieħu passi biex ixolji l-kuntratt bejnu u bejn il-venditur. Ladarba l-każ in eżami jinkwadra ruħu taħt is-subinciż (a), isegwi li din il-Qorti għandha l-fakolta li tnaqqas il-penali.

Kif rajna, l-liġi stess fis-subartikolu (2) tal-imsemmi artikolu 1122, tindika lill-Qorti kif għandha titnaqqas il-penali: it-tnaqqis għandu jsir fil-proporzjon tal-parti tal-obbligazzjoni li tkun baqgħet mhux esegwita. Għalkemm il-valur totali tal-appalt ma jirriżultax mill-atti tal-kawża, dan ukoll peress li kien jirrelata mal-partijiet komuni tal-blokk ta’ appartamenti, huwa meqjus relevanti l-bilanċ tal-prezz equivalenti għal €47,519.22, marbut mal-ħruġ tal-Final Completion Certificate. Tenut kont ukoll li l-inadempjenza tal-venditur kienet waħda ta natura rimedjali u li l-periti tal-Qorti jishqu li l-ilmenti mressqa mill-konvenut rikonvenzjonant huma snags, li l-valur tagħhom ma jeċċedix €6,000 (fol. 980), meqjusa wkoll id-difetti riskontrati fil-faċċata mill-perit tagħha, iwasslu lil din il-Qorti, sabiex tillikwida l-penali arbitrio boni viri, fl-ammont ta €10,000.

In kwantu għas-seba’ u t-tmien talbiet rikonvenzjonali, fil-fehma tal-Qorti dawn ma jistgħux jintlaqgħu, fis-sens li l-kanċellament tal-privileġġi u l-ipoteki gravanti l-fond in kwistjoni għandhom isiru biss wara li l-konvenuti jħallsu lis-soċjetà attriċi l-bilanċ dovut lilha, kif ingħad qabel u mhux il-każ li l-Qorti tordna li jsir il-kanċellament jew li jiġi ppublikat l-att relattiv, qabel ma jsir il-ħlas tal-bilanċ opportun”.

8. Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut Mario Difesa li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnu premissi, talab li din il-Qorti:

“...jogħgobha tirriforma s-sentenza appellata fuq indikata mogħtija fis-27 ta’ Marzu 2017 mill-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-istess ismijiet premissi, billi fil-waqt li tikkonfermha in kwantu laqgħat it-talbiet rikonvenzjonali ta’ l-esponent limitatament billi ddikjarat illi x-xogħlijiet anċillari miftiehma ma sarux mill-kumpanija attriċi “to a high standard of workmanship and in terms of local building custom” kif maħsub bejn il-partijiet u konsegwentement ordnat li jsiru x-xogħlijiet, u in kwantu llikwidat il-ħlas ta’ penali ta’ €10,000 li s-soċjetà appellanti għandha tħallas għan-nuqqasijiet tagħha, tħassarha, tirrevokha u

tannullha f'dawk il-partijiet l-oħra billi tiċhad it-talbiet attriċi kontenuti fit-Talba Prinċipali tagħha, u tilqa' t-talbiet rikonvenzjonali u l-aggravji ta' l-esponent appellant, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess soċjetà attriċi appellanta”.

9. Rat ir-risposta u l-appell inċidentali tas-soċjetà attriċi li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnha premissi, talbet sabiex din il-Qorti:

“...tikkonferma s-Sentenza fejn din laqgħat t-talba attriċi u ordnat lill-intimat iħallas lis-soċjetà attriċi l-Bilanċ fl-ammont ta' 20,400 Liri Maltin, ekwivalenti għal €47,519.22, fl-intier tiegħu, bl-imgħax ikkalkulat bit-8% hekk kif stipulat fil-Kuntratt, tiċhad l-Appell kif sottomess f'parti D ta' din ir-risposta ta' appell, u tilqa' l-appell inċidentali magħmul f'parti E ta' din ir-risposta.

Bl-ispejjeż għall-intimat”.

10. Rat ir-risposta tal-konvenut għall-appell inċidentali tas-soċjetà attriċi li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnu premissi, talab li din il-Qorti:

“...jogħgobha tiċhad l-Appell Inċidentali tas-soċjetà attriċi appellanti bl-ispejjeż kontra tagħha”.

11. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

12. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

### **Ikksidrat:**

13. Din il-kawża tikkonċerna kuntratt ta' bejgħ u appalt datat is-7 ta' Lulju, 2004. Il-konvenut xtara fond ġo blokka *flats* li kienet għad trid titlesta fi Qui Si Sana Place, Sliema, u s-soċjetà attriċi, bħala venditriċi, intrabtet li tlesti l-fond, li nbiegħ *tale quale* u *in shell form*, “*to a high standard of workmanship and in*

*terms of local building custom*". Fuq il-kuntratt ma sarx ħlas tas-somma kollha tal-bejgħ, u l-bilanċ kellu jitħallas wara li l-Perit Martin Xuereb, perit inkarigat mis-soċjetà attriċi, jiċċertifika li l-post huwa "*ready for occupation*"; dan għamlu fl-1 ta' Frar, 2006. Hu għalhekk li s-soċjetà qed titlob il-ħlas tal-bilanċ tal-prezz tal-bejgħ (ammontanti għal Lm20,400).

14. Il-konvenut, da parti tiegħu, qed jinsisti li x-xogħlijiet li twettqu fil-fond u fil-komun tal-blokka ma humiex *to a high standard* u ħafna xogħlijiet ma ġewx konkluzi. Hu ressaq rapport tal-Perit Tancred Mifsud li ċċertifika li ma jikkonsidrax dak li xtara l-konvenut "*fit for habitation and use*".

15. F'din il-kawża nħatar perit tekniku li kellu jisma' provi li ma nstemgħux mill-assistent ġudizzjarju, u wara ġew nominati wkoll tliet periti tekniċi bħala periti perizjuri. Bażikament, il-periti qablu bejniethom ħlief jekk kellux isir tnaqqis fil-prezz tal-bejgħ minħabba li l-faċċata ma kellhiex *finish* tajjeb; l-ewwel perit tekniku ssuġġerixxa tnaqqis ta' 5% fil-prezz għal din ir-raġuni, waqt li l-periti perizjuri qalu li l-valur ta' fond huwa determinat mid-daqs tiegħu u l-lok fejn jinsab, u ma qablux li l-prezz kellu jonqos b'5%. Għall-bqija qablu li fil-post kien hemm ħafna affarijiet li kien fadal isiru, u kien hemm affarijiet li kellhom jinbidlu, bħala l-bibien tal-appartament mixtri mill-konvenut u l-bieb ta' barra li ma kienx *solid oak* kif miftiehem

16. L-Ewwel Qorti abbracċjat, b'xi riservi, il-fehmiet tal-periti perizjuri u qablet li s-soċjetà attriċi naqset milli tesegewixxi x-xogħlijiet miftehma “*to a high standard of workmanship and in terms of local building custom.*” L-Ewwel Qorti ordnat ukoll il-ħlas ta' €10,000 bħala penali mis-soċjetà attriċi lill-konvenut bħala dewmien fl-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet. Ordnat ukoll il-ħlas mill-konvenut tal-prezz bilanċjali.

17. Iż-żewġ partijiet appellaw mis-sentenza, il-konvenut prinċipalment, u s-soċjetà attriċi *per via* ta' appell inċidentali. Il-konvenut appella mill-ordni li jħallas il-prezz ta' €47,519.22 bħala bilanċ tal-prezz, filwaqt li s-soċjetà attriċi appellat mill-ordni tal-ħlas tal-penali.

18. Trattat l-ewwel aggravju tal-konvenut, dan jilmenta mill-fatt li ġie ordnat iħallas il-prezz bilanċjali, bl-imġax mis-16 ta' Frar, 2007, data tal-preżentata tal-kawża, meta s-soċjetà attriċi għadha ma spiċċatx ix-xogħlijiet li kellha twettaq. Din il-Qorti tara, li fil-fatt, kien hemm ħafna affarijiet li kien għad fadal li jsiru, xogħlijiet li ġew deskritti bħala “*snags*”, li però huma ta' ċertu entità u jirriflettu fuq il-*finishing* tal-post li kellu jsir “*to a high standard of workmanship.*” Dawn ix-xogħlijiet jinsabu elenkati fis-sentenza tal-Ewwel Qorti.

19. L-Ewwel Qorti osservat li darba li l-partijiet ftehm u li l-ħlas isir meta l-Perit Xuereb jiċċertifika li l-post huwa abittabbli, fid-dawl tal-prinċipju *pacta sunt servanda*, u darba li l-perit ħareġ ċertifikat f'dan is-sens (għalkemm din il-Qorti

għandha dubji dwar l-onestà tal-perit li ħareg iċ-ċertifikat), il-ħlas li ftehm u l-partijiet għandu jsir. Din il-Qorti tifhem il-ħsieb tal-Ewwel Qorti u tista' taqbel ukoll mal-mod kif dik il-Qorti solviet il-materja tal-*isnags*, fis-sens li parti mis-somma dovuta mill-konvenut tibqa' depożitata sa ma jsiru x-xogħlijiet rimedjali. B'hekk jiġi rispettata il-kuntratt ta' bejgħ u tinħareġ ordni li l-bilanċ tal-prezz għandu jitħallas, b'dan li parti mill-prezz tibqa' miżmuma sa ma jsiru x-xogħlijiet relattivi u jiġi kkonfermat li saru *to a high standard of workmanship*. L-alternattiva tkun li titnaqqas mill-prezz ta' bejgħ dik is-somma meħtieġa biex jiġu rranġati d-difetti, iżda jkun irid jitqabba kuntrattur ieħor biex jirranġa xogħol li sar minn xi ħadd ieħor, ħaġa li mhux dejjem tkun faċli.

20. Tifhem min-naħa l-oħra li r-riżerva ta' €6,000 li għamlet l-Ewwel Qorti tidher ftit baxxa meta tqis ix-xogħol kollu li għandu jsir, partikolarment li biex jinbidlu l-bibien biss hemm bżonn nefqa ta' €4,500, apparti spejjeż oħra. Din il-Qorti tara li meħud kont tal-ispiza għall-bibien u li, skont il-ftehim u l-permessi maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar, għandu jsir bir li jesgħa 30% tal-volum tal-bejt, tant li ma ħariġx *compliance certificate* fuq il-blokka kollha mill-imsemmija Awtorità, dak li għandu jiġi miżmum u depożitat mill-konvenut għandha tkun is-somma ta' €12,000, bl-istess kondizzjonijiet li imponiet l-Ewwel Qorti.

21. Għar-rigward tal-penali, is-soċjetà attriċi tgħid li ma għandhiex tħallas penali, filwaqt li l-konvenut jgħid li s-somma trid tkun akbar meħud kont ta' dak miftiehem. Hu ċar li l-appartament u l-komun ma sarux fil-ħin u għad fadal ħafna

xi jsir. Il-penali ta' Lm100 kuljum ġiet miftiehma għad-dewmien biss, u mill-provi jidher li x-xogħol waqa' lura, u fl-aħħar sar ħafna xogħol bl-għaġġla mis-soċjetà attriċi biex tevita li tħallas penali. Hu għalhekk li ħafna mix-xogħol sar ħażin jew ma tlestiex.

22. L-Ewwel Qorti illikwidat il-penali *arbitrio et boni viri* f'ammont ta' €10,000, probabbilment għax kienet konxja mit-tagħlim ġurisprudenzjali li l-klawsola tal-penali trid tiġi interpretata skont il-*bona fede* – ara "**Pace v. Micallef**" deċiża minn din il-Qorti fil-15 ta' Diċembru, 2004. Wara kolloxx il-liġi tispeċifika s-sitwazzjonijiet meta l-Qorti tista' tnaqqas il-penali (Artikolu 1122 tal-Kodiċi Ċivili) li f'dan il-każ il-konvenut aċċetta l-fond għax mar joqgħod fih mal-familja. Hu żamm ferm l-ilmenti tiegħu u baqa' jinsisti li l-post jiġi rranġat, però, żgur li f'dawn iċ-ċirkostanzi l-*bona fede* (dak li jrid l-Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili) titlob li għandu jkun hemm tnaqqis fl-ammont tal-penali. Hawn ukoll, din il-Qorti tara li din is-somma hija baxxa wisq meħud kont li għad fadal ħafna xi jsir. Hi għalhekk sejra tillikwida l-penali, ukoll *arbitrio et boni viri*, fl-ammont ta' €20,000.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell inċidentali tas-soċjetà attriċi Townsquare Sliema Ltd. billi tiċhad l-istess, u tiddisponi mill-appell prinċipali tal-konvenut Mario Difesa billi tilqa' l-istess *in parte* u tirriforma s-sentenza tal-Ewwel Qorti billi tikkonfermha ħlief li (a) fid-*decide* (iii) is-somma li għandha tiġi depożitata għandha tkun ta' tnaqsi-elf ewro (€12,000) (flok sitt elef ewro (€6,000)) bħala garanzija tat-twettiq tax-xogħlijiet li għandhom isiru mis-

soċjetà attriċi, (b) fid-*decide* (iv) fejn tordna li s-soċjetà attriċi għandha tħallas penali ta' għoxrin elf ewro (€20,000) (flok għaxart elef ewro (€10,000)), u (c) li l-imgħaxijiet jibdew jiġu kkalkulati mid-data tat-tlestija tax-xogħol kollu skont l-arti u s-sengħa, u dan billi tikkonferma s-sentenza għall-bqija, b'dan li t-terminu ta' tliet xhur li imponiet l-Ewwel Qorti għat-tlestija tax-xogħlijiet mis-soċjetà attriċi jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjeż tal-kawża in Prim' Istanza jitħallsu kif stabbiliet l-Ewwel Qorti, filwaqt li dawk marbuta ma' din it-Tieni Istanza jitħallsu tliet kwarti ( $\frac{3}{4}$ ) mis-soċjetà attriċi u kwart ( $\frac{1}{4}$ ) mill-konvenut.

Giannino Caruana Demajo  
President

Tonio Mallia  
Imħallef

Anthony Ellul  
Imħallef

Deputat Reġistratur  
rm